

COMMUNAUTE DE COMMUNES PONT-AUDEMER / VAL DE RISLE



MODIFICATIF N°1

du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ENQUÊTE PUBLIQUE CONDUITE DU 1^{er} SEPTEMBRE 2022 AU 3 OCTOBRE 2022 INCLUS
SELON L'ARRÊTÉ 761-2022 PRIS LE 22 JUILLET 2022
PAR MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA CCPAVR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TOME 1/2

Comme l'exige la procédure, Les Conclusions et Avis motivé font l'objet d'un document distinct TOME 2/2

Destinataires

CCPAVR	Tribunal administratif de ROUEN
--------	---------------------------------

GLOSSAIRE NON-EXHAUSTIF D'ACRONYMES **SUSCEPTIBLES D'ÊTRE UTILISÉS DANS LE RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

ABF : Architecte des bâtiments de France
AMVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
CA : Chambre d'agriculture
CCI : Chambre de commerce et d'industrie
CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
CCPAVR : Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle
CE : commissaire enquêteur
CU : Code de l'urbanisme
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DTA : Direction territoriale d'aménagement
EBC : Espace boisé classé
EP pour <i>enquête publique</i>
ERC : Eviter, réduire, compenser
ENS : Espace naturel sensible
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
IGP : Indication géographique protégée
MH : Monuments historiques
MO pour <i>Maître-d'ouvrage</i>
MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale
OPA : Orientation particulière d'aménagement
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables
PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal
PNR : Parc naturel régional
PPA pour <i>Personnes publiques associées</i>
PPRI : Plan de prévention du risque inondation
PRAD : Plan régional de l'agriculture durable
PRGi : Plan de Gestion des Risques d'inondation
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SPR : Site patrimonial remarquable
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des Territoires
SRCAE : Schéma régional climat air énergie SRCE : Schéma régional de cohérence écologique SRU : (loi) Solidarité et renouvellement urbains STECAL : Secteur de taille et capacité limitée SUP : Servitudes d'utilité publique
UDAP : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAP : Zone agricole protégée
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZSC : Zone spéciale de conservation ZPR : Zone de protection rapprochée ZPS : Zone de protection spéciale

LIMINAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a permis de définir une représentation du territoire pour les 10 à 15 prochaines années, fixant des orientations stratégiques liées au quotidien des habitants et des usagers (habitat, déplacements, développement économique, environnement) et définissant les règles de constructions (implantation, aspect extérieur et hauteur des bâtiments, stationnement, clôtures).

L'ensemble des élus s'exprimant sur ces thématiques, un Plan a pour vocation de construire un territoire cohérent et attractif tenant également compte des spécificités de chaque commune membre.

Un PLUi peut être modifié sur décision de l'ECPI si, cf. à l'art. L153-36 du CU, celui-ci envisage de procéder à une modification du Règlement (écrit, graphique), des OAP sous réserve que le projet n'implique pas :

- le changement des orientations définies par le PADD
- la réduction d'espace boisé, de zone agricole ou zone naturelle et forestière
- la réduction d'une protection relative aux risques de nuisance, qualité des sites-paysages-milieus naturels
- une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure est dite de « droit commun » et, cf. art. L153-41 du CU), le projet mis à enquête publique lorsque les modifications ont pour effet de :

- majorer de + 20% les possibilités de construction résultant, sur une zone, de l'application de l'ensemble des règles
- diminuer les possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone en U ou AU.

Il est rappelé que dans le cadre de l'enquête publique, procédure juridiquement encadrée, le travail consiste avant tout à renseigner le public, en lui donnant l'information la plus complète possible par présentation du projet de manière indépendante, objective, neutre et impartiale. Il s'agit également de lui garantir ainsi la possibilité de s'exprimer librement avec la garantie d'une restitution totale et sans faille de ses observations et propositions auprès du porteur de projet.

De ce fait, la finalité recherchée relève essentiellement d'une « aide à la décision » sur la procédure en cours, à savoir l'approbation du projet de modification n°1 du PLUi, en étudiant les observations formulées et, éventuellement, portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le pétitionnaire.

Le compte-rendu de l'enquête publique se subdivise en deux parties distinctes mais indissociables :

- ✓ le **Rapport** rappelle l'objet de l'enquête et rend compte des événements qui l'ont accompagnée,
- ✓ les **Conclusions et Avis motivé** du commissaire enquêteur, exprimés dans un second document, donnent un avis personnel sur la réalisation du projet.

Le présent rapport se veut ainsi être une transcription fidèle, complète et objective du déroulement de l'enquête.

Je, soussigné, certifie ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel, ou en raison de mes fonctions présentes ou passées notamment au sein de la collectivité qui assure la Maîtrise d'œuvre du projet.

SOMMAIRE DU RAPPORT

1. GÉNÉRALITÉS

- 1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE - HISTORIQUE
- 1.2 CADRE JURIDIQUE
- 1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
- 1.4 BILAN DE LA CONCERTATION ET AVIS PREALABLES
- 1.5 COMPOSITION DU DOSSIER

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 ORGANISATION

- 2.1.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- 2.1.2 MODALITÉS ET PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 2.1.3 VISITE DES LIEUX

2.2 DÉROULEMENT

- 2.2.1 PERMANENCES
- 2.2.2 CLIMAT DE L'ENQUÊTE
- 2.2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC
- 2.2.4 RECUEIL DES OBSERVATIONS
- 2.2.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE - TRANSFERT DOSSIER & REGISTRE
- 2.2.6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS
- 2.2.7 NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS - MÉMOIRE EN RÉPONSE

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

4. COMMENTAIRE FINAL

5. ANNEXES

- 5.1 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
- 5.2 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PÉTITIONNAIRE

DOCUMENT JOINT

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. GÉNÉRALITÉS

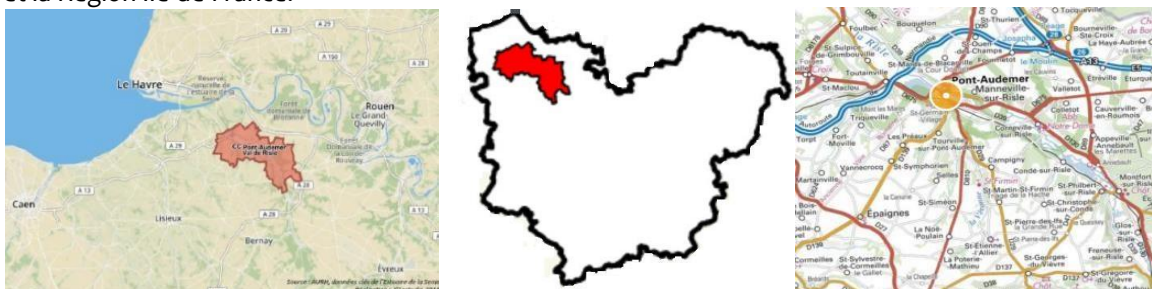
1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE - HISTORIQUE

Issue de la fusion des Communautés de Communes de Pont-Audemer et de Val de Risle, regroupant 32 communes, la Communauté de communes de Pont-Audemer/Val de Risle avait prescrit l'élaboration d'un PLUi le 26 juin 2015, chaque commune ayant élaboré son PADD : définition d'un projet de territoire, mener une réflexion sur la consommation foncière/la préservation du bâti/les secteurs à développer ou ceux dont le développement doit être maîtrisé/la mobilité au sens large : Appeville-Annebault, Authou, Bonneville-Aptot, Bouquelon, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Écaquelon, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Le Marais Vernier, Le Perrey, Les Préaux, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Quillebeuf-sur-Seine, Rougemontiers, Routot, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Samson-de-la-Roque, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer, Toutainville, Triqueville.

Après la fusion, l'EPCI devenant CCPAVR au 1^{er} janvier 2017, le Conseil communautaire a étendu le PLUi à un nouveau périmètre le 26 juin 2017 afin de tenir compte des diversités locales en termes d'économie, d'agriculture, de biodiversité, mobilité ou tourisme.

Le PLUi en vigueur, arrêté le 15 avril 2019 suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 septembre au 16 octobre, a été approuvé le 16 décembre 2019 et devenu exécutoire le 20 janvier 2020. Il couvre 26 des 32 communes du territoire qui compte plus de 32 000 h sur 325 km². La Collectivité, rattachée administrativement à la Sous-préfecture de BERNAY et la préfecture de l'Eure, n'est pas couverte par un SCoT.

Située dans le grand bassin versant de la Seine, et positionnée au Nord-Ouest du département de l'Eure, la Communauté de Communes présente un intérêt particulier sur l'axe LE HAVRE-CAEN, donnant au territoire une position géographique stratégique entre les grandes agglomérations normandes reliées par les autoroutes A13 et A28, vers le littoral et la Région Ile-de-France.



La présente enquête publique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui couvre donc 26 des 32 communes : Appeville-Annebault, Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Écaquelon, Fourmetot, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Manneville-sur-Risle, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer, Toutainville, Triqueville.

L'objectif des modifications réglementaires de ce projet est de faciliter la mise en œuvre de projets et l'instruction de demandes d'autorisation du droit des sols sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUi.

Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles d'une part et, d'autre part, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Ces modifications sont le choix d'élus et du service instructeur visant à améliorer ou adapter certaines règles, dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire répondant aux objectifs défendus par le PADD :

✓ **Règlement écrit** (destination des constructions, usage des sols et nature d'activité, volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine-architecturale-environnementale-paysagère, traitement environnemental-paysager des espaces non bâtis/abords des constructions, Annexes).

✓ **Règlement graphique**

- création d'un sous-secteur Az sur certaines communes (changement de zonage, définition d'une emprise au sol maximale au sein de la STECAL) ; ajout de mares à préserver ; mise à jour d'emprises d'Emplacements réservés ; espace de secteurs dédiés aux activités économiques sur le territoire - Uz ; activités artisanales en zone agricole - Az sur certaines communes) ;

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmes sectorielles et commerciales ;**

✓ **Localisations de centralité et de périphérie - mise à jour des cartes de localisations préférentielles ;**

✓ **Linéaire commercial ;**

✓ **Annexes.**

1.2 CADRE JURIDIQUE

Le dossier présenté et l'enquête publique relèvent :

- ✓ Code de l'environnement.
- ✓ Code de l'urbanisme.
- ✓ Code forestier.
- ✓ Code du patrimoine.
- ✓ Code des Collectivités Territoriales.
- ✓ Loi sur l'eau et les milieux aquatiques.
- ✓ Loi 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.
- ✓ Ordonnance 2016-1060 du 3.8.2016 portant réforme des procédures et décret n° 2011-2018 du 29.12.2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le projet est également soumis à certains documents supra pour lesquels leur consultation, intégration ou cohérence sont rendues obligatoires :

- ✓ DTA de l'Estuaire de la Seine.
- ✓ Charte du PNR-BSN.
- ✓ SDAGE du Bassin Seine-Normandie et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
- ✓ SRADDET.
- ✓ SRCE.
- ✓ SRCAE et PCAE Territorial.
- ✓ PPA.
- ✓ PRAD et PPRDF.
- ✓ PGRI du Bassin de Seine Normandie.
- ✓ PDALHPD.
- ✓ PDH de l'Eure.

Il est rappelé que les articles L153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme définissent la modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construction (ensemble des règles du plan dans une zone) ;
- diminution des possibilités de construction ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Bien que, dans ce cas, la concertation ne soit pas rendue obligatoire, le projet est toutefois soumis à enquête publique et une notification préalable portée aux PPA ainsi qu'aux maires des communes concernées.

La CCPAVR justifie le fait de recourir à ce type de modifications, aux motifs que les évolutions prévues sont essentiellement constituées par des mesures, ou des ajustements ponctuels non-susceptibles d'impacter l'environnement, constituant des corrections techniques ou d'erreurs matérielles ou, encore, à préciser certaines dispositions.

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les évolutions envisagées permettant difficilement, sans analyse environnementale précise, de vérifier si le projet de modification induit des effets notables sur l'environnement et particulièrement sur les sites Natura 2000, la CPVAR a décidé de réaliser en parallèle une actualisation de l'évaluation environnementale.

Elle permet ainsi d'introduire la modification du PLUi dans une démarche itérative qui vise à intégrer la réflexion environnementale dans les choix opérés par la modification, et, ainsi, ajuster ces derniers en fonction du contexte environnemental du territoire.

Globalement, les incidences de la modification n°1 sont avant tout liées à la correction d'erreurs matérielles et d'ajustements opérationnels du PLUi. De nombreux secteurs et de nombreuses règles n'ont pas fait l'objet de modifications car le PLUi permet de répondre entièrement aux objectifs du PADD, notamment en termes de protection de l'environnement.

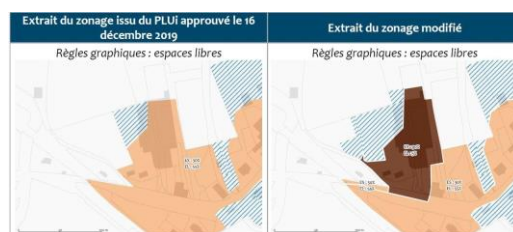
Le zonage, les règles et secteurs d'OAP modifiés ont été étudiés en fonction des problématiques d'instruction ou de questions opérationnelles non permises initialement. Sur l'ensemble des modifications étudiées, chacune a fait l'objet d'une analyse sur ses potentielles incidences sur l'environnement.

Après contrôle, il s'avère que la plupart des modifications n'ont aucune réelle incidence supplémentaire par rapport à l'analyse initiale.

Toutefois, la première modification qui pourrait avoir une incidence concerne le changement de zone du supermarché de Saint-Philbert-sur-Risle, établissement situé en limite de zones vertes et jaunes du PPRI de la Vallée de la Risle.



Les surfaces actuellement urbanisées ont été reclassées dans un zonage adapté à cette activité économique, l'alternative visant à supprimer les secteurs soumis au PPRI de la zone UZ. Cependant, l'application du PPRI permet de garder les possibilités d'évolution et d'imperméabilisation du site. Le secteur Uz a donc été dessiné par rapport à l'usage des sols en matière d'activité économique tout en maintenant les règles graphiques d'espaces libres sur les secteurs uniquement hors PPRI. Ainsi la règle du PPRI s'applique sur une majeure partie des parkings existants.



La seconde modification apportée, pouvant avoir une incidence, est la création d'une zone Nz à Manneville-sur-Risle. L'analyse environnementale de ce secteur N dans le PLUi initial a permis d'ajuster la règle de ce sous-secteur en y permettant uniquement les constructions modulables et démontables, dans un souci de protection de l'environnement et contre les risques. Au vu de la sensibilité du site, il a finalement été retenu de ne pas autoriser l'évolution de ce site.

Plusieurs autres modifications ont été envisagées et réduites dans leurs superficies ou dans les règles associées pour viser un moindre impact potentiel sur l'environnement et le paysage (réduction au strict nécessaire des zones NI1 à Toutainville et NI2 à Monfort-sur-Risle).

PIECES MODIFIEES

Les modifications impliquent un ajustement de la partie réglementaire du PLUi (zonage, règlement écrit, plan des espaces libres, des hauteurs et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Profitant de cette modification qui intervient après une phase de vie du document approuvé en décembre 2019, des ajustements sont également intégrés à la modification. Ils concernent majoritairement des corrections mineures de zonage (plan des espaces libres et des hauteurs), de règlement (lexique, règles, annexes) ou d'OAP qui ont pu poser question lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLUi.

OUTILS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La procédure ne modifie pas les outils du PLUi en faveur de la valorisation/protection paysagère et environnementale du territoire :

- zones couvertes par un plan de prévention du risque inondation (PPRI),
- zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines,
- secteurs à constructibilité limitée en raison de sols pollués (R.151- 31,2° du CU),
- éléments bâtis remarquables à protéger (L.151-19 du CU),
- Espaces Boisés Classés (EBC),
- report des secteurs humides au sein du zonage,
- chemins à protéger ou à créer (L.151-38 du CU).

Toutefois, l'outil « *éléments paysagers remarquables à protéger* » (L.151-23 du CU) a été modifié. Une étude des mares, débutée en 2019 et finalisée en 2020, a permis d'affiner et compléter la liste incomplète des mares recensées et protégées par le PLUi (Plan de zonage n°2), en ajoutant de nouvelles mares. La préservation des éléments naturels est une orientation inscrite dans le PADD et il s'agit d'ajouter uniquement les 460 mares manquantes sur l'ensemble des 26 communes.

Communes	Nombre de mares ajoutées
Apperville-Annebault	41
Authou	3
Bonneville-Aptot	7
Brestot	21
Campigny	23
Colletot	1
Condé-sur-Risle	27
Corneville-sur-Risle	19
Ecaquelon	35
Fourmetot	27
Freneuse-sur-Risle	12
Glos-sur-Risle	3
Illeville-sur-Montfort	39
Les Préaux	12
Manneville-sur-Risle	21
Montfort-sur-Risle	10
Pont-Audemer	23
Pont-Authou	1
Saint-Mards-de-Blacarville	9
Saint-Philbert-sur-Risle	24
Saint-Symphorien	7
Selles	32
Thierville	6
Tourville-sur-Pont-Audemer	18
Toutainville	18
Triqueville	21
TOTAL – CCPAVR	460

Au vu des compléments apportés en matière de protection des mares et au maintien des outils déjà mobilisés pour la valorisation de l'environnement, la modification n°1 porte une incidence fortement positive.

ANALYSE GLOBALE DES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE

EFFET COMPLÉMENTAIRE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications apportées au document continuent de s'inscrire dans les objectifs du PADD qui n'évolue pas dans le cadre de cette procédure. Les grands principes en matière de protection et valorisation de l'environnement restent donc en vigueur.

ZONAGE

L'économie générale du document n'est pas modifiée, le zonage restant globalement identique. Des modifications ponctuelles viennent cependant apporter des précisions ou compléments au PLUi initial. L'évaluation des incidences et les mesures de ces modifications sont exposées dans le tableau suivant pour les modifications générales puis par commune concernée par des ajustements. Cette analyse fait référence à la notice de présentation de la modification n°1. Les incidences positives sont affichées en vert, les incidences neutres sont affichées en gris et les incidences faibles en jaune. Aucune incidence forte n'est à relever.

CCPAVR		
Création d'un sous-secteur Az	Cette zone permet un développement mesuré d'activités économiques initialement classée en zone A. Une légère consommation d'espace peut être attendue.	Il s'agit d'autoriser le développement mesuré d'activités déjà existantes. Aucune mesure n'est à prévoir, les surfaces ont été réduites au strict nécessaire des activités existantes (9 secteurs).
Ajout de mares à préserver	460 mares ont été ajoutées et protégées sur le plan de zonage. Les incidences sont fortement positives.	-
Modifications des hauteurs	Plusieurs secteurs font l'objet d'un ajustement des hauteurs maximales autorisées. Permettant l'instruction plus aisée de projets en cours, cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.	
Modifications des espaces libres	Il s'agit avant tout de corrections d'erreurs ou d'intégration de règles d'espaces libres sur les secteurs Az créés. Ils permettent la limitation de l'imperméabilisation des sols et ont donc une incidence plutôt positive.	
Apeville-Annebault		
Bâti pouvant changer de destination	Aucune incidence prévisible.	
Campigny		
Ajout d'un ER	Il s'agit d'un ER permettant la création d'une sente piétonne pouvant avoir un effet bénéfique sur les circulations douces.	
Glos-sur-Risle		
Bâti pouvant changer de destination	Il s'agit de permettre la reconversion d'un site industriel qui n'est plus en activité. Cela permet le renouvellement des friches, ce qui a un effet bénéfique pour le territoire et la consommation d'espace.	
Manneville-sur-Risle		
Ajustement d'un élément remarquable du paysage	Un verger protégé dans le PLUi initial bloque les possibilités d'évolution d'une activité agricole. 6 pommiers seront arrachés pour permettre la réalisation du projet validé par la Chambre d'Agriculture et les élus. L'ERP est réduit.	Le porteur de projet est tenu de replanter une dizaine de pommiers en compensation de son projet.
Montfort-sur-Risle		
Changement de zone N du Château de la Motte	Initialement classé en zone N, la modification y applique désormais une zone NI1 et NI2. Des potentialités de développement touristiques sont donc possibles.	Le règlement de la zone NI s'applique, et toute construction doit permettre le maintien du caractère naturel et paysager du secteur. Les emprises ont été réduites au strict nécessaire.
Pont-Audemer		
Ajout d'ER	Plusieurs ER permettent la réouverture future de sentes piétonnes dans le centre-ville. Les autres ont pour vocation l'amélioration des espaces publics ou la sécurisation des circulations. Les effets sont donc positifs.	
Changement de zone U de l'Hôpital	Initialement classé en zone Ub1, il est désormais en zone Ue dédié aux équipements. Ce zonage plus adapté n'a pas d'incidence sur l'environnement.	
Changement de zone U du secteur économique à l'est de la Tourville	Initialement classé en zone Ub1, il est désormais en zone Uz dédié aux activités économiques. Ce zonage plus adapté n'a pas d'incidence sur l'environnement.	
Changement de zone de la Cartonnerie	Initialement classé en zone Uz, un étang est désormais reclassé en zone N. Ce zonage plus adapté a une incidence positive sur l'environnement.	
Bâti pouvant changer de destination	Il s'agit de permettre la reconversion d'un bâtiment ancien traditionnel de Normandie en gîte. Cela permet la préservation du patrimoine, ce qui a un effet bénéfique pour le territoire.	
Saint-Mards-de-Blacarville		
Bâti pouvant changer de destination	Il s'agit de permettre la reconversion d'un bâtiment ancien traditionnel de Normandie. Cela permet la préservation du patrimoine, effet bénéfique pour le territoire.	
Ajout d'un ER	Il s'agit d'un ER permettant l'élargissement d'une rue. L'amélioration de la sécurité routière aura une incidence positive sur l'environnement.	
Saint-Philbert-sur-Risle		
Changement de zone du supermarché	Initialement classé en zone Ua, il est désormais en zone Uz dédié aux activités économiques. Ce zonage plus adapté n'a pas d'incidence sur l'environnement. En parallèle, la modification vient corriger une erreur matérielle de classement des parkings en zone N. Ces espaces déjà urbanisés et en fonctionnement direct avec l'activité commerciale du site sont classés en zone Uz également. Les incidences sont donc faibles.	S'agissant d'une correction d'erreur matérielle, le reclassement en zone Uz des parkings ne nécessite pas de mesure particulière. Les prescriptions du règlement sur les interfaces avec les zones naturelles restent en vigueur.
	Les secteurs hors PPRI de la zone Uz nouvellement créée bénéficient d'une emprise au sol maximum de 90% afin d'optimiser le foncier déjà bâti de la zone.	Un minimum de 5% d'espaces libres est exigé en contrepartie. Les secteurs de la zone Uz concernés par les zones vertes et bleues du PPRI sont réglementés par le PPRI lui-même.
Selles		
Bâti pouvant changer de destination	Il s'agit de permettre la reconversion de bâtiments anciens. Cela permet la préservation du patrimoine, ce qui a un effet bénéfique pour le territoire.	
Toutainville		
Suppression d'un ER et changement de zone N des équipements sportifs	L'ER appliqué est supprimé et la modification permet le passage de zone N à NI1. Malgré les potentialités de développement des activités de loisir sur ce secteur, il s'agit d'un espace déjà dédié aux sports et loisirs (terrain de football, vestiaire et parking). Les incidences seront donc faibles.	Le règlement de la zone NI s'applique, et toute construction doit permettre le maintien du caractère naturel et paysager du secteur. Les emprises ont été réduites au strict nécessaire.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications apportées au règlement écrit visent à corriger des erreurs matérielles, l'adéquation avec les dernières évolutions réglementaires et apporter des compléments nécessaires à la bonne compréhension des règles (lexique, annexes, renvoi aux plans annexés ou plans de zonage,...).

Parmi ces ajustements, certaines peuvent toucher, de près ou de loin, les thématiques environnementales du PLUi.

Modification apportée	Incidences complémentaires prévisibles	Mesures apportées
Création d'un règlement de zone Az	Cette zone permet un développement mesuré d'activités économique et de ce fait une potentielle consommation d'espace. Les règles sont globalement identiques à celles de la zone A, notamment en matière d'intégration paysagère et d'interface avec les zones N et A. Les incidences globales sont donc faibles.	Seules les activités compatibles et liées avec l'activité existante sont autorisées. Les autorisations d'extension sont limitées à 200m ² pour éviter une consommation excessive d'espace induite par l'implantation de nouvelles activités.
Destinations et sous-destinations	Les zones A et N et leurs sous zone permettent l'implantation de « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Ces locaux (télécommunications, réseau électrique, notamment) peuvent donc être implantés sous condition dans ces zones. L'incidence est à considérer comme moyenne car le règlement définissait déjà des conditions d'implantation sans autoriser cette destination. Il s'agit surtout d'une correction d'erreur matériel.	Les conditions d'implantation étaient déjà fixées dans le PLUi initial. On y retrouve la mention « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Cette condition est une mesure pour réduire les incidences potentielles.
Volumétrie et implantation des constructions	La plupart des ajustements permettent une meilleure instruction des demandes d'urbanisme sans remettre en cause la qualité des paysages et du cadre de vie du territoire.	La hauteur des habitations légères de loisirs n'est pas réglementée de manière métrique mais en fonction de son intégration dans l'environnement.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		La qualité architecturale globale des habitations légères de loisirs n'est pas réglementée de manière métrique mais en fonction de son intégration dans l'environnement. Les règles pour la pose de panneaux photovoltaïques est assouplie pour permettre d'aider au développement des énergies renouvelables. Une mesure paysagère est venue cependant maintenir l'interdiction dans les zones patrimoniales (Up et Uspr).
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		L'interdiction de construire à moins de 15m d'une lisière boisée a été précisée pour faciliter son instruction. Elle est désormais définie et réglementée à partir des EBC identifiés au plan de zonage. Le classement en EBC étant très complet sur le territoire. Les zones NI1 ne pourront pas recevoir plus de 5 annexes. Le PLUi initial ne définissant pas de nombre, cette mesure permet de limiter les constructions.
Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les ajustements viennent corriger des éléments du PLUi initial, sans conséquences pour l'environnement.	La règle de longueur d'accès à une construction principale a été supprimée pour favoriser la densification des zones U.

Le lexique est également complété pour plus de clarté, notamment avec la définition de la lisière boisée : « Zone transitoire entre deux milieux différents : d'une part, une surface boisée, naturelle ou non, d'un seul tenant d'au moins 500 m² et accueillant des arbres de haute tige et, d'autre part un milieu plus ouvert (champ ou jardin d'habitation) ».

Ce complément permet de mieux appréhender cette notion dans le cadre des instructions et vise, à plus grande échelle, à mieux prendre en considération les lisières boisées sur le territoire. En effet, des règles de protection des lisières sont inscrites au règlement écrit. La définition permet de bien s'appuyer sur les boisements.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

CRÉATION SOUS-SECTEUR Az

Des activités artisanales, implantées dans des secteurs isolés ou des petits hameaux non densifiables sont classées en zone agricole (A) du PLUi approuvé en décembre 2019. Ce classement est fortement contraignant et ne permet pas le développement de ce type d'activités, notamment l'extension ou la construction d'un nouveau bâtiment. Ces zones Az ne perturbent pas des activités agricoles actuellement en place.

Ce développement des activités artisanales doit être accompagné. Une zone agricole dédiée aux activités artisanales (Az) est créée dans le cadre de la modification, elle englobe l'ensemble des activités artisanales actuellement en activité, et intégrées au sein d'une zone agricole. L'enjeu n'est pas de développer de nouvelle activité artisanale en zone agricole, mais bien d'accompagner celles qui existent actuellement.

Cette modification faisant suite à la demande individuelle d'un artisan, plusieurs possibilités ont été évoquées : modifier le zonage en le classer en Uz lui permettant d'évoluer, ajuster le règlement écrit de la zone agricole pour permettre son évolution, créer une nouvelle zone et un règlement adapté pour répondre aux artisans qui sont dans ce même cas de figure.

La dernière option a été retenue pour des questions d'équité, la seconde n'étant pas autorisée par le CU. Ainsi, les équipes municipales des 26 communes ont eu pour mission de localiser sur plan les activités artisanales implantées en zone A. Une vérification a été effectuée par la CCPAVR afin de s'assurer qu'elle soit réellement bien en place (certains élus ayant recensé des parcelles pouvant potentiellement accueillir ce type d'activité en vue d'implanter une nouvelle activité). Elles n'ont pas été retenues et conservent leur classement en A. Les plans de zonage n°1 et n°2 et les règles graphiques ont été ajustés.

9 secteurs font ainsi l'objet d'un changement de zone, désormais classés en zone Az qui, au regard du code de l'urbanisme, constituent des STECAL, au sein desquels il faut définir une emprise au sol maximale.

CAMPIGNY

Chemin de la Pérelle : activité artisanale : entreprise de création de cheminée. La création de la zone Az est issue d'une demande de leur part d'agrandissement, qui avait été refusée.

ILLEVILLE SUR MONTFORT

Route du Chastel : activités artisanales sur ces deux parcelles : activité de maçonnerie et l'habitation du gérant à l'Ouest, activité artisanale à l'Est.

Route d'Apperville-Annebault : activité artisanale : activité de bâtiments - travaux publics.

Route de la fosse fleurie : activité artisanale implantée sur la parcelle.

Route du Candos

LES PREAUX

Chemin Notre-Dame-des-Préaux : activité artisanale : une partie de la parcelle, classée en Az, accueille un espace boisé.

SAINT MARDS DE BLACARVILLE

Germare : activité artisanale : activité de menuiserie, charpente et isolation.

THIERVILLE

La Mare Pitry : activité de maçonnerie

Route de l'Eglise : deux activités artisanales.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A l'arrêt du projet du PLUi, les cadastres des communes suivantes n'étaient disponibles qu'au format raster, les données vectorisées diffusées ultérieurement étant utilisées sur les plans pour l'approbation : Apperville-Annebault, Authou, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle mais aucun ajustement n'a pu être apporté. Cette modification a été l'occasion de mettre à jour l'emprise des ER, d'adapter leur périmètre au cadastre vectorisé.

APPEVILLE-ANNEBAULT

Modification : l'ER, situé dans le bourg (APP-ER2), a pour objet de diversifier l'offre de logements (mixité sociale et fonctionnelle). La place centrale comprend également une offre commerciale. Cette modification du PLUi est l'occasion de compléter l'objet de l'ER : « *diversifier l'offre de logements et de commerce (mixité sociale et fonctionnelle)* ». **L'Ermitage (bâti pouvant changer de destination)** : le recensement d'un bâtiment pouvant changer de destination en zone N permettant de régulariser une situation litigieuse.

CAMPGNY

Ajout : Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle, un ER inscrit au POS n'ayant pas été reporté au plan de zonage du PLUi. Cet ER a pour objet la création d'une sente piétonne permettant de relier l'impasse des mésanges aux équipements sportifs, et d'offrir une sente piétonne pour les écoliers, évitant ainsi les axes circulants de la commune (RD29 ou, dans de moindre mesure, le chemin de la motte et le chemin des Bruyères). Le bénéficiaire est la commune. L'ER est ajouté sur le plan de zonage n°1 (CAM-ER-6) et également en annexe 3 du règlement écrit. Les parcelles concernées sont également listées en annexes du règlement écrit.

GLOS-SUR-RISLE

Moulin des Mangeants (bâti pouvant changer de destination) : site industriel qui n'est plus en activité ; permettre une réhabilitation de ces bâtiments pour favoriser la reconversion de cette friche industrielle, l'outil « *bâti pouvant changer de destination* » est mobilisé sur ce site (belle bâtisse d'une usine de filature qui a conservé son cachet et ses qualités architecturales). Les bâtiments ne sont pas visibles depuis l'espace public, toutefois certains bâtiments laissent paraître leur cachet depuis la voie.

MANNEVILLE-SUR-RISLE

Ajustement d'un élément remarquable du paysage : verger protégé au titre de l'art. L.151-23 du CU, cette protection bloquant l'évolution d'une activité agricole qui s'inscrit dans le prolongement de son activité principale répondant à la logique de circuit court et de mise en valeur des productions locales. Le projet, porté par l'agriculteur, repose sur la construction d'une boucherie/charcuterie en entrée de site d'exploitation. Il envisage l'arrachage de quelques pommiers de haute tige et s'engage à en replanter une dizaine pour compenser. Cette demande, qui émane d'un représentant de la chambre d'agriculture, a été validée par la mairie.

MONTFORT-SUR-RISLE

Château la Motte (changement de zone N) : édifice du XV^{ème} siècle, rénové en 2007, gîte de groupe et de France « 3 épis », qui accueille des touristes, cérémonies ou séminaires. Lors de l'élaboration du PLUi, ce secteur a été classé en zone Naturelle et Forestière (N) ; un classement en zone naturelle de loisirs (N1 et N2) semble plus pertinent au regard des activités du site et permet d'envisager un potentiel développement touristique. Le château est classé en zone N1, permettant une évolution du bâti et le jardin en N2.

PONT-AUDEMER**Ajout**

Venelles du centre-ville de Pont-Audemer : le recensement des venelles privées du centre-ville de Pont-Audemer étant incomplet dans le PLUi, quatre venelles privées ont été répertoriées en tant qu'ER dans le PLUi modifié, le but étant de faciliter leur entretien et de privilégier leur accès aux piétons (parcelles AK 419, AK 420, AK 599 et AK 630). Les ER sont ajoutés sur le plan de zonage n°1 (PTR-ER-42, PTR-ER-43, PTR-ER-44 et PTR-ER-45) et également en annexe 3 du règlement écrit.

Place Gallieni : secteur stratégique (développement pôle multimodal), la commune souhaite l'acquérir pour un projet de réhabilitation de la place (parcelle XH 524). L'ER est ajouté sur le plan de zonage n°1 (PTR-ER-46) et également en annexe 3 du règlement écrit.

Carrefour route de Lisieux : ER PTR-ER-5 qui n'est plus adapté pour sécuriser le carrefour route de Lisieux. Des études en interne ont été menées par la ville et par la CCPAVR, aboutissant à une modification de l'ER. Il s'agit d'assurer la sécurité de tous (véhicules et modes actifs) à cet endroit, liée à l'étroitesse du chemin de la Roquette et un manque de visibilité et de sécurité.

Secteur rue du Maquis Surcouf : l'ER PTR-ER-6 n'est finalement pas optimal pour faciliter la circulation dans ce secteur qui dessert le lotissement récent rue Pierre Langlois. L'élargissement du chemin de la Bivellerie apparaît comme plus opportun. L'ER, qui concerne les parcelles AK112 et AK 297 (ex-Saint-Germain-sur-Ay-Village) est supprimé et remplacé par un élargissement du chemin depuis les parcelles AZ194 et AZ193.

Accès à l'hôpital : la configuration de l'hôpital actuel n'est et ne sera jamais adaptée pour accueillir des patients et l'hôpital nécessiterait de nombreux travaux. Après études, le choix se porte sur la construction d'un nouvel hôpital, situé sur les parcelles XH480 et XH428 et, afin d'accéder à ce futur équipement annoncé par le ministre de la Santé et des Solidarités, la commune envisage d'acquérir les parcelles AI114 et AI115, acquisition qui permettra d'une part de faciliter l'accès (rue des Temps Modernes) et, d'autre part, de mettre en valeur le futur équipement.

Changement de sous-secteur

Secteur de l'hôpital : le secteur de l'hôpital, classé en zone Ub1, correspondant aux secteurs regroupant des constructions à vocation résidentielle, avec la possibilité d'accueillir des vocations autres (équipements d'intérêt collectif, services publics, bureaux, activités de services) sans compromettre la vocation résidentielle. Il est plus pertinent que le site de l'hôpital soit classé en zone urbaine dédiée aux équipements publics (Ue) qui bénéficient d'une réglementation adaptée aux caractéristiques des constructions

Secteur économique (Est de la Tourville) : secteur comprenant des activités économiques et/ou commerciales, classé zone Ub1 lors de l'élaboration du PLUi, dédié aux secteurs regroupant des constructions à vocation résidentielle, avec possibilité d'accueillir des vocations autres (équipements d'intérêt collectif, services publics, bureaux, activités de services) sans compromettre la vocation résidentielle. Au regard de l'occupation des sols actuelle, un classement en zone Uz (activités économiques et commerciales) correspond davantage aux besoins des activités en place. La modification constitue un changement de sous-section (Ub1 en Uz).

Changement de zone

Zone de la Papeterie : l'étang a été classé en zone Uz dédiée aux activités économiques. Au regard de l'occupation réelle du sol, il est pertinent de le classer en zone naturelle et forestière (N), attestant ainsi de son rôle environnemental (biodiversité et gestion des eaux pluviales), assurant ainsi sa préservation.

Bâti pouvant changer de destination : recensement d'un bâtiment traditionnel de Normandie pouvant changer de destination (gîte) en zone agricole (parcelle cadastrale AK 8).

SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE**Ajout de bâtiments pouvant changer de destination**

Deux bâtiments ont été ajoutés, la modification étant issue de l'analyse des activités artisanales classées en zone A sur l'ensemble du territoire de la CCPAVR. Ce secteur est effectivement apparu dans les discussions : l'activité agricole a cessé, il n'y a pas de projet de reprise. Il s'agit donc de permettre l'évolution de ces bâtiments, notamment en activité artisanale ou autres puisqu'ils présentent des volumes intéressants.

Ajout

Un ER est ajouté sur le secteur de la Bréhalerie dans le but d'élargir le chemin qui connaît une hausse de la fréquentation à la suite des récentes constructions dans le secteur. L'ER longe la route (largeur de 3 m). Les parcelles concernées : AC139, AC259, AC260, AD113, AD173, AD174, D175, AD176, AD177, AD178, AD179, AD183, AD184, AD187, AD196, ZD27, ZD28, ZD29, ZD30, ZD43, ZD46, ZD48, ZD61, ZD62, ZD63, ZD64, ZD65, ZD66, ZD67, ZD72, ZD73, ZD74, ZD75 et ZD76.

SAINT-PHILBERT-SUR-RISLE**Changement de zone et ajustement**

Supermarché : classé en zone Ua dans la continuité du centre-bourg, en se basant sur le PLU approuvé en décembre 2016. Un classement en zone Uz, dédiée aux activités économiques, correspond davantage au volume des constructions liées aux besoins d'un supermarché. Le zonage du PLUi reprend les délimitations de la zone du PLU, n'intégrant qu'une partie du parking. Il s'agit là d'une erreur matérielle car il est plus pertinent d'intégrer l'ensemble des parkings qui ne constitue plus de terre naturelle mais de l'espace urbanisé. Le périmètre de la zone Uz est adapté aux limites du parking pour un total de 2 678m² (correction de 628 m² au nord et 2 050 m² à l'ouest).

SELLES**Bâts pouvant changer de destination**

Lors de l'élaboration du PLUi, une confusion entre les éléments remarquables du paysage (ERP-art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et les bâts pouvant changer de destination en zones A et N (art. L.151-11 du CU) a été réalisée, deux outils portant tous deux sur du bâti remarquable, l'un pour ses caractéristiques architecturales et patrimoniales, l'autre pour ses volumes et sa potentielle réhabilitation. Il s'agit ici de corriger l'erreur en ajoutant quatre bâts pouvant changer de destination au plan de zonage n°1.

TOUTAINVILLE**Suppression d'un ER et ajustement du zonage**

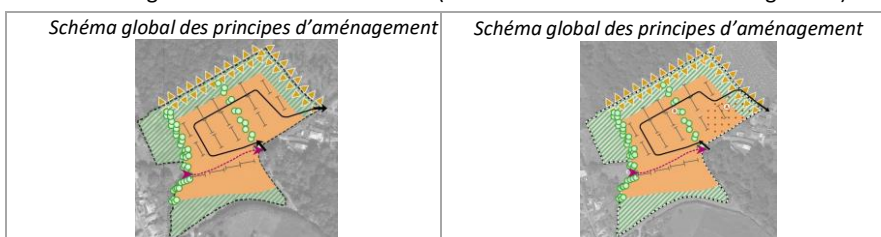
L'ER, reporté au plan de zonage n°1 (TOU-ER-2), est supprimé et n'apparaîtra plus au plan, ni en annexe 3 du règlement écrit. La commune a acquis la parcelle concernée. Afin de permettre l'aboutissement du projet, porté par la commune, un classement en zone naturelle de loisirs (NI1) est appliqué sur la partie Ouest de la parcelle et une zone naturelle de loisirs (NI2-construction légère) sur la partie Est. Le PLUi classait ce secteur en zone Naturelle (N). L'objectif est de réaliser un espace dédié aux loisirs (boulodrome, city-stade, tables de tennis de table et jardins familiaux), la création de stationnement perméable aux eaux pluviales étant intégrée au projet. Ce secteur regroupe actuellement un terrain de football, des vestiaires et un parking.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les OAP modifiées viennent avant tout s'adapter aux projets en cours sur le territoire. Les incidences sont globalement faibles. L'analyse des OAP modifiées est réalisée dans la mise à jour de l'évaluation environnementale initiale.

MONTFORT-SUR-RISLE**OAP n° 18****Les Bruyères**

Pour des raisons budgétaires et favoriser l'accueil d'une nouvelle habitation, l'équipe municipale souhaite avoir la possibilité de dégager un ou plusieurs lots accessibles depuis le chemin du Quartier des Bruyères (environ 3000 m²). La vente de ce ou ces terrains communaux permettrait en partie de financer l'aménagement du deuxième secteur (secteur B sur le schéma d'aménagement).



PONT-AUDEMER
OAP n°20

Saint-Georges

Modifications en vue de prendre en compte un projet datant de 2016 répondant aux volontés des élus et également aux besoins en logements définis par le PADD. Plusieurs modifications ont été apportées sur cette OAP et le périmètre mis à jour en prenant en compte la délimitation des parcelles des constructions récentes (Ouest et Est du site). La superficie du secteur a légèrement diminué (3,6h ha à 3,5 ha) et le plan de zonage n°1 a également été ajusté (zones U et AU et prescriptions surfaciques). La modification de périmètre n'a aucune incidence sur les règles graphiques qui restent identiques (emprise au sol : 50% - espace libre : 35%, hauteur : 6,5m/8m). Les principes d'aménagement sont modifiés :

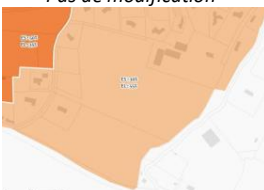
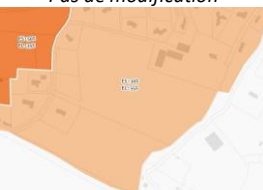
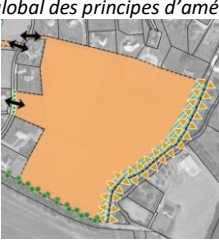
- possibilité de réaliser des opérations au coup par coup pour les parcelles situées le long de la rue Jean Joly, et réaliser une opération d'ensemble pour le secteur central, tout en conservant la possibilité de réaliser une opération d'ensemble couvrant l'intégralité du site (l'OAP du PLUi exigeait une opération unique sur l'ensemble du site). Cela permet de réaliser l'opération globale sans nuire à l'intégration de l'opération (les 3 propriétaires des parcelles éprouvent des difficultés à se mettre d'accord).
- types d'habitat modifiés, favorisant davantage le logement individuel qui permet de répondre aux besoins et aux attentes des potentiels acquéreurs, les constructions aux alentours présentant une forme urbaine à tendance pavillonnaire. La densité projetée a légèrement diminué. Certes les objectifs de densité pour les opérations de Pont-Audemer définis dans le PADD ne sont pas atteints, en revanche l'opération répond à l'orientation de « *conforter la mixité sociale sur le pôle principal* » (page 23). La mixité sociale permet de proposer une solution de logements adaptés à tous et à tous les besoins. Au sein des résidences principales de Pont-Audemer, 1 895 ménages sont locataires de logement HLM loué vide (soit 37,1% du parc de résidences principales, l'équivalent de plus d'un ménage sur trois), taux plus élevé que celui des propriétaires sur la commune (33,9%). Cette opération permet un rééquilibrage de l'offre de logements : logements sociaux, en accession, appartements (54,8% du parc de logements) et maisons (44,5%).
- principe de desserte interne modifié, une voirie interne avec une entrée Chemin des Hautes Planches était prévue ; les accès se feront désormais rue Jean Joly et Chemin des Hautes Planches, permettant de désenclaver le secteur et faciliter la circulation interne.

Le schéma global des principes d'aménagement et la règle écrite ont été modifiés. Les règles graphiques et les prescriptions reportées sur les plans de zonage n'ont pas fait l'objet de modification. Les numéros des OAP ont également été mis à jour sur le plan de zonage n°1 et dans le document 5A OAP sectorielles.

Extrait de l'OAP issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 
Zonage 2 	Zonage 2 
Règles graphiques : espaces libres Pas de modification	Règles graphiques : espaces libres Pas de modification
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification
Secteur d'OAP 	Secteur d'OAP 
Schéma global des principes d'aménagement 	Schéma global des principes d'aménagement 

OAP n°21**Les Hautes Planches**

Les parcelles AY73, AY78, AY74 et AY75 sont incluses dans le périmètre de cette OAP. Le permis de construire a été délivré le 9 mars 2015 et l'achèvement des travaux effectué le 15 juillet 2016. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Elles sont donc exclues de la zone à urbaniser et de l'OAP qui demande notamment une opération unique sur ce site. Le bâti non cadastré a été ajouté pour faciliter la compréhension (figuré hachuré). La surface de l'OAP est donc ajustée, les plans de zonage 1 et 2 sont corrigés et l'OAP mise à jour (notamment le schéma, la superficie du site). En revanche, les règles graphiques n'évoluent pas (hauteur et emprise au sol/espace libre).

<i>Zonage 1</i> 	<i>Zonage 1</i> 
<i>Zonage 2</i> 	<i>Zonage 2</i> 
<i>Règles graphiques : espaces libres</i> <i>Pas de modification</i> 	<i>Règles graphiques : espaces libres</i> <i>Pas de modification</i> 
<i>Règles graphiques : hauteur</i> <i>Pas de modification</i> 	<i>Règles graphiques : hauteur</i> <i>Pas de modification</i> 
<i>Secteur d'OAP</i> 	<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 

PONT-AUTHOU**OAP n°25****Saint Vulfran**

Elle est située en cœur de bourg de Pont-Authou et prévoit une opération d'ensemble à vocation d'habitation. L'établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD), implanté à Pont-Authou, ne répond plus aux normes actuelles ni aux besoins des résidents et du personnel. Le secteur de Saint-Vulfran est idéalement situé pour un tel projet : proche des commerces et services de proximité. L'OAP est modifiée afin de permettre la construction de l'EHPAD sur la partie du sud du site. Afin de ne pas bloquer l'évolution potentiel du secteur, la solution de modification de l'OAP retenue consiste à autoriser le logement et l'hébergement sur l'ensemble du site d'OAP. Le périmètre et les principes d'accessibilité et de protection des éléments naturels ne sont pas modifiés.

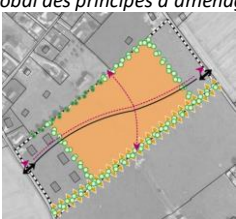
<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 	<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 
---	--

SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE
OAP n°26

La Couture

Elle est située à proximité du bourg de Saint-Mards-de-Blacarville où une opération d'ensemble était exigée par le document 5A OAP sectorielles du PLUi. La modification porte sur la programmation de l'aménagement du site : deux possibilités s'offrent désormais au(x) porteur(s) de projet à savoir réaliser une opération d'ensemble qui couvre l'entièreté du site ou, dans un premier temps, réaliser l'aménagement des secteurs situés en bordure deroute (route de la Mairie et route de la couture), et ensuite procéder à l'aménagement du secteur central. Un accès au centre de la zone est attendu de part et d'autre du secteur depuis la route de la Mairie et la route de la Couture.

Cette modification est le résultat d'un échange entre l'équipe municipale et le porteur de projet qui déplore un coût d'aménagement trop élevé dans le cas d'une opération d'ensemble sur l'intégralité du site. Un phasage permet de répondre à la problématique et assurer la faisabilité de l'opération.

Extrait de l'OAP issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<i>Secteur d'OAP</i> 	<i>Secteur d'OAP</i> 
<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 	<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 

OAP n°27**la Bréhallerie**

Elle couvre des parcelles classées en Ub2, dans le secteur de la Bréhallerie, au sud de Saint-Mards-de-Blacarville. L'objectif de cette OAP est de cadrer l'urbanisation en cours sur ce secteur qui présente une forme d'urbanisation de type linéaire, en instaurant des principes d'aménagement, en termes d'intégration des constructions et également d'accès pour l'activité agricole à l'arrière des parcelles.

L'OAP est maintenue mais l'aménagement de ce secteur est à réaliser au coup par coup, et non en une opération d'ensemble couvrant l'intégralité du site. De nombreux CUB ont été déposés sur ce secteur lors de l'élaboration du PLUi, gelant ainsi les règles d'urbanisme et de droit des sols applicables. Des opérations ayant vu le jour au coup par coup, quelques parcelles restent libres ; il est donc question de modifier le mode de réalisation des opérations pour faciliter la constructibilité du secteur.

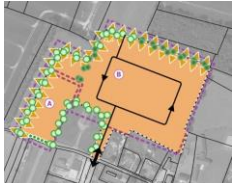
Toutes les parcelles sont vendues, certains permis ont été déposés et des constructions ont débuté.



SAINT-SYMPHORIEN
OAP n° 30

Le Village

Pour des raisons budgétaires, et pour accueillir une activité artisanale à Saint-Symphorien, l'équipe municipale souhaite avoir la possibilité de dégager un ou plusieurs lots accessibles depuis la rue du Village. La vente de ce ou ces terrains permettrait de financer l'aménagement du deuxième secteur, appelé secteur B sur le schéma d'aménagement. La desserte interne de la zone a été ajustée, afin de favoriser un système de bouclage, en sens unique et un dégagement au nord pour ne pas enclaver ces terrains.

<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 	<i>Schéma global des principes d'aménagement</i> 
---	--

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCIALES

✓ Localisations de centralité niveau 1 : Pont-Audemer

La centralité de niveau 1 a été élargie, en intégrant le secteur situé à l'ouest de la Tourville. Il s'agit d'une erreur matérielle, dans la logique territoriale, le parcours marchand du centre-ville et l'imaginaire des habitants, ce secteur fait partie intégrante du centre-ville de Pont-Audemer, à ce titre, il semble opportun d'autoriser l'implantation de commerces de proximité ou de bouche sur ce secteur. Dans la version approuvée du PLUi, ce secteur ne pouvait pas accueillir cette typologie de commerce, mais uniquement des activités de plus de 300 m² de vente

✓ Localisation de périphérie niveau 2 : Saint-Philbert-sur-Risle

Le périmètre de la périphérie de niveau 2 a été ajusté, en prenant en considération les évolutions de zonage (intégration des parkings constituant des espaces urbanisés à la zone Uz dédiée aux activités économiques). Les prescriptions surfaciques ont également été mises à jour, en prenant en compte la modification de la centralité de niveau à Pont-Audemer.

✓ Linéaire commercial (strict et souple) : Pont-Audemer

Le linéaire commercial du centre-ville de Pont-Audemer, défini par le PLUi approuvé en décembre 2019, a été remis en cause à la suite d'une transformation d'un commerce en logement dans un secteur non protégé par cette prescription.

Une balade urbaine a permis d'ajuster l'utilisation du linéaire commercial, en ajoutant : **linéaire strict** : le prolongement de toute la rue Canel et de toute la rue des Carmes ; **linéaire souple** : le quai Robert Leblanc, la rue Sadi Carnot, la rue Place de la ville, la place de Verdun, la place Maubert, la rue du général Leclerc, la rue Pompidou, le quai de la tour grise et la partie de la rue de Lisieux où sont implantés le café de l'ouest (au n°5) et le fleuriste (au n°20).

Az : ACTIVITÉS ARTISANALES AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE

Les règles définies par le PLUi approuvé en décembre 2019 en zone A n'étaient pas adaptées pour cette nouvelle zone Az, il a donc été question de modifier les règles de hauteur et d'emprise au sol sur les secteurs concernés, afin de permettre l'évolution raisonnée des activités artisanales en place.

Hauteur : Au regard des caractéristiques des constructions existantes, la règle des hauteurs est la suivante : 6,5m à l'égout du toit ou 9,5 m au faitage en cas de toiture à pans.

Emprise au sol - espace libre : l'emprise au sol définie est identique pour chaque secteur Az, le maximum autorisé est de 50% et 35% d'espace libre.

Les règles graphiques ont été ajustées sur les communes de :

Campigny : Chemin de la Pérelle

Illeville-sur-Monfort : Route du Chastel - Route d'Apperville-Annebault - Route de la fosse fleurie - Route du Candos

Les Préaux : Chemin Notre-Dame-des-Préaux

Saint-Mards-de-Blacarville : Germare

Thierville : La Mare Pitry - Route de l'Eglise

Corneville-sur-Risle : La Cardourie (Il s'agit d'une erreur matérielle. Le secteur de la Cardourie, classé en zone Ub2 par le règlement graphique du PLUi ne dispose pas de règle graphique (pas de hauteur des constructions ni d'espace libre/emprise au sol). Ce secteur est situé en entrée de bourg de Corneville-sur-Risle, le long de la vallée de la Risle. Afin de préserver les paysages et garantir l'intégration des constructions, l'emprise au sol est définie à 10% et l'espace libre à 75%, l'emprise au sol augmente au fur et à mesure que l'on entre dans le village (30%). La hauteur est en revanche identique à celle autorisée dans le centre-bourg : 4m/8m. Cette modification n'engendre pas de modification du plan de zonage n°2.)

CARTES DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLES

Les cartes délimitant les périmètres des centralités et des périphéries ont été mises à jour pour chacune d'entre elles. Les fond de carte étant composés du cadastre (parcelle et bâti) et également du zonage tel qu'il a été approuvé le 16 décembre 2019, il est donc indispensable de modifier certaines cartes délimitant les périmètres des centralités et des périphéries puisque la modification n°1 du PLUi CCPAVR comprend des évolutions du zonage approuvé :

Apperville-Annebault (centralité 3) ; **Authou** (centralité 4) ; **Condé-sur-Risle** (centralité 4) ; **Glos-sur-Risle** (centralité 3) ; **Les Préaux** (centralité 4 - changement de zonage Az) ; **Montfort-sur-Risle** (centralité 2 - changement de zonage Uz) ; **Pont-Audemer** (centralité 1 - changement de localisation préférentielle et de zonage Uz & N et Périphérie 1 - changement de localisation préférentielle et de zonage Uz) ; **Pont-Authou** (centralité 3) ; **Saint-Mards-de-Blacarville** (centralité 3 - changement de zonage Az) ; **Saint-Philbert-sur-Risle** (centralité 3 et Périphérie 2 - changement de zonage Uz - localisation préférentielle) ; **Thierville** (centralité 4 - changement de zonage Az) ; **Toutainville** (centralité 3 - changement de zonage N1).

ESPACES LIBRES DES SECTEURS DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (Uz)

CCPAVR

Sur l'ensemble des zones Uz et AUz dédiées à l'accueil et au développement des activités économiques, les coefficients d'emprise au sol sont de 60% et d'espace libre 25%. Ils ne permettent toutefois pas de répondre aux besoins de certaines activités économiques. La règle graphique qui pose un problème à l'usage est celle de l'espace libre. En effet, 25% est jugé trop conséquent et rend notamment impossible des projets de densification des espaces économiques en raison des besoins de places de stationnement et/ou de desserte interne. L'emprise au sol est inchangée, 60%, en revanche le coefficient d'espace libre est diminué, et est fixé à 15% contre les 25% initiaux. Les modifications n'ont pas été apportées sur les secteurs soumis à un PPRI. Si le PPRI édicte des règles plus restrictives, celles-ci s'appliqueront sur les communes :

Fourmetot (Uz et AUz) ; **Glos-sur-Risle** (Uz) ; **Pont-Audemer** (Uz) ; **Saint-Mards-de-Blacarville** (Uz et AUz) ; **Tourville-sur-Pont-Audemer** (Uz) ; **Toutainville** (Uz) ; **Saint-Philbert-sur-Risle** (Uz : l'emprise au sol de ce secteur accueillant un supermarché est augmentée, à la demande du propriétaire. Au regard de la surface du bâtiment actuel, de son implantation sur la parcelle et de la réglementation liée au PPRI, l'emprise au sol autorisée est de 90%).

CONCLUSIONS SUR LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION n°1

INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES, OAP, CHOIX STRATÉGIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT

enquête publique n° E22000045/76

INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Les modifications apportées ne sont pas de nature à avoir une incidence complémentaire directe ou indirecte sur les sites Natura 2000. Parmi les secteurs de développement susceptibles d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000, un seul secteur d'OAP fait l'objet d'un ajustement dans le cadre de la modification n°1 : la modification de l'OAP Les Hautes-Planches à Pont-Audemer consiste uniquement à supprimer, de la partie constructible, une parcelle qui bâtie en 2016. Correction d'une erreur matérielle, cela n'affecte pas les surfaces constructibles, la densité ou tout autre élément susceptible d'avoir une incidence nouvelle sur le site Natura 2000.

L'analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 de l'évaluation environnementale initiale reste donc pertinente et actuelle.

Aucune modification n'est apportée à cette partie.

ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Globalement, les modifications apportées ne vont pas à l'encontre des plans et programmes qui cadrent le PLUi.

Deux mises à jour ont été réalisées :

- le SRADDET, approuvé le 2 juillet 2020, entre la mise en application du PLUi et la présente modification. **L'actualisation vient donc analyser la compatibilité du PLUi avec ses objectifs.**

Déjà identifié dans les plans et programmes, l'évaluation environnementale initiale indiquait : « *La Normandie a lancé, le 2 février 2017, l'élaboration du SRADDET. Il n'est à ce jour pas approuvé* ». **La partie IV.F. est donc actualisée avec l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SRADDET.**

Le SRADDET est un document intégrateur de plusieurs politiques régionales. Le SRCE et le SRCAE sont deux documents cadre intégrés au SRADDET Normandie. L'analyse de la compatibilité du PLUi avec ces deux documents est consultable en partie IV.G. et IV.J. de l'évaluation environnementale. **La présente actualisation permet d'indiquer cette intégration au sein du SRADDET.**

- le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 22 mars 2022. L'évaluation a mis à jour cette partie en analysant de nouveau la compatibilité du PLUi avec les Orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027. L'analyse permet de maintenir la conclusion initiale sur la compatibilité du PLUi (et de ce fait de sa modification) avec les orientations du SDAGE.

SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

Evaluation des incidences environnementales en l'absence de mise en œuvre du PLUi

Le PLUi étant adopté, l'analyse de fond de cette partie n'est pas remise en cause. **La mise à jour concerne les chiffres d'évolution des surfaces en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles Il s'agit surtout d'ajustements à la marge car la modification n°1 n'a que peu d'incidences sur le découpage des zones.**

A noter que 2000 m² sont retirés des surfaces incluses dans les zones AU et couvertes par une OAP. Cependant leur caractère urbain a rendu cette surface à la zone U. Ce classement est en cohérence avec l'usage des sols des parcelles ciblées (espaces déjà bâtis). Le bilan global reste donc neutre pour l'environnement, par rapport à l'analyse initiale.

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'Environnement

Les modifications ne viennent pas changer les critères et indicateurs retenus pour analyser les résultats de l'application du PLUi.

Aucune modification n'est apportée à cette partie.

1.4 AVIS PERSONNES PUBLIQUES

Conformément à la réglementation en vigueur, la CCPAVR a transmis le 12 mai 2022 le projet de modification du PLUi pour avis aux Personnes publiques et Collectivités associées, celles-ci disposant de trois mois pour s'exprimer.

Ces observations sont consultables in-extenso en Annexe 2 et, plus partiellement, en Annexe 3 portant le PV de synthèse des observations.

1.4.1 Services de l'État - Chambres Consulaires - Collectivités

- Conseil Régional de Normandie
- Conseil Général de l'Eure
- Sous-Préfecture de Bernay
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure (*)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie/ABF (*)
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement / MRAe (*)
- Chambre d'Agriculture de l'Eure (*)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Eure
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure (*)
- Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normandie (*)
- Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie
- Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Intercom Bernay Terres de Normandie
- ComCom Lieuvin Pays-d'Auge et Syndicat mixte du SCOT Nord Pays-d'Auge
- ComCom Pays d'Honfleur-Beuzeville
- ComCom Roumois Seine
- Syndicat mixte du Scot Le Havre Pointe-de-Caux Estuaire

(*) se sont exprimés dans les délais impartis.

1.4.2 Communes du territoire

Les 26 communes, couvertes par le PLUi et qui ont préalablement participé aux travaux lors de réunions en Commission d'Aménagement du Territoire, n'ont pas été de nouveau sollicitées en vue de délibérer sur le projet. Seuls quelques rappels ou informations ont été librement présentés en conseils municipaux par les élus locaux.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

La gestion informatique des observations formulées par mails a été conduite par le Service communication via la responsable du Pôle Aménagement et Services de la CCPAVR, la réalisation des supports du projet étant confiée au Bureau d'études Géostudio Urbanisme et à Rouen Normandie Création 2AD ENVIRONNEMENT.

Un dossier complet « version imprimée » a été mis à la disposition du public dans quatre communes et le siège de la CCPAVR :

✓ Pièces administratives : délibération communautaire portant sur le projet de modification du PLUi, Arrêté communautaire lançant la procédure d'enquête publique, Arrêté communautaire d'ouverture et Avis d'enquête publique, insertions dans la presse (originaux détenus au siège de l'EP) ;

✓ Projet de modification n°1 du PLUi :

- **Notice des modifications et justifications** (102 pages de références, cartes et graphiques) ;
- **Notice d'évaluation environnementale** (19 pages) ;
- **Rapport de présentation de l'évaluation environnementale** (pièce N1-E - 201 pages) ;
- **Résumé non technique de l'évaluation environnementale** (pièce N1-F - 33 pages) ;
- **Règlement écrit** (pièce N3-A - 184 pages) ;
- **Règlement graphique - Zonage** (15 Plans - pièce 1 N3-B « plans de zonage », 26 Plans - pièce N3-C « plans des risques et protections patrimoniales », et 11 Plans - pièce N3-D « hauteurs et emprise au sol »), soit un total de 52 plans à diverses échelles (1.500, 1.7000).
- **Annexes Servitudes d'utilité publique** (pièce N4-A -129 pages) ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** (pièce N5-A de 146 pages) ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciale** (pièce N5-B de 39 pages) ;

✓ Avis des PPA (MRAe, DDTM, DRAC, Chambre agriculture, CDPENAF, PNR-BSN) ;

✓ Registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par mes soins. A noter que chaque mairie a reçu la version dématérialisée du projet.

L'ensemble des documents a été mis à la disposition aux jours-horaires habituels d'ouverture au public :

APPEVILLE-ANNEBAULT	lundi et vendredi de 9h à 12h, mardi et jeudi de 14h à 18h30, le 1 ^{er} samedi du mois de 10h à 12h.
PONT-AUDEMER	du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.
SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE	lundi et jeudi de 15h à 18h, mercredi de 11h à 14h.
SAINT-PHILBERT-SUR-RISLE	lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 19h00, mercredi de 9h à 12h.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 ORGANISATION

2.1.1. DÉSIGNATION

Par décision E22000045/76 en date du 7 juin 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de ROUEN m'a nommé afin de conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLUi de la CCPAVR (26 communes).

2.1.2. MODALITÉS ET PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Après avoir été désigné par le Tribunal administratif, j'ai pris attache auprès de Mme Lidec, Directrice de l'Aménagement et des Services techniques de la CCPAVR, pour la première réunion de travail. À la suite de multiples échanges téléphoniques et par mails, elle s'est tenue le vendredi 1^{er} juillet 2022 dans les locaux de la communauté de communes, en présence de M. Bertrand Simon, Vice-président en charge de l'Aménagement du territoire et en visio-conférence avec Mme Léa Pringault de Géostudio, Bureau d'études en charge du dossier et de Mme Lidec.

Cette entrevue a permis de faire un premier point de situation sur le projet et le dossier, d'envisager la période d'enquête publique, les lieux et dates des permanences, de participer à l'élaboration de l'arrêté d'ouverture l'EP, définir l'ensemble des supports d'information et de communication mis en place sur le territoire de la CCPAVR.

Une seconde réunion s'est déroulée le 23 août, me permettant de vérifier et récupérer le dossier d'enquête et d'effectuer une visite des principaux sites ciblés par le projet.

2.1.3. VISITE DES LIEUX

Devant l'étendue du territoire, la dispersion de ses communes, et afin de se forger une idée toute personnelle des caractéristiques des communes intégrées au projet, j'ai effectué plusieurs visites sur sites sur les secteurs présentant des sensibilités environnementales, urbanistiques, économiques et humaines, en amont et pendant l'EP, ponctuellement à l'occasion de permanences puis in fine afin d'analyser les observations recueillies.

2.2 DÉROULEMENT

2.2.1 PERMANENCES

Conformément aux termes de l'arrêté, je me suis tenu à la disposition du public en mairie des communes :

Lieux	Dates et horaires des permanences	
CCPAVR - Direction de l'Aménagement Place de Verdun - Pont-Audemer	Jeudi 1 ^{er} septembre 2022 de 9h à 12h et 14h à 17h (Ouverture d'enquête)	
	Samedi 24 septembre 2022 de 9h à 12h	
	Lundi 3 octobre 2022 de 9h à 12h (clôture d'enquête)	
Mairie de Appeville-dit-Annebault	Lundi 5 septembre 2022	9h à 12h
Mairie de Saint-Mards-de-Blacarville		14h à 17h
Mairie de Saint-Philbert-sur-Risle	Mardi 20 septembre 2022	14h à 17h

Il est notable de relever les bonnes conditions d'accueil dans chacune des mairies, les élus et le personnel administratif se montrant par ailleurs disponibles et coopératifs en toutes circonstances, notamment dans la procédure de communication des observations « en continu »

Des locaux adaptés ont été mis à ma disposition, permettant de recevoir le public dans les meilleures conditions. Globalement, la configuration, l'accessibilité et les aménagements étaient tout à fait satisfaisants. La présence d'une pièce raisonnablement vaste et/ou d'un bureau séparé, permettant une certaine discrétion lorsque le contributeur le souhaitait, facilitait la présentation des diverses pièces d'un dossier relativement volumineux dont des cartes naturellement de grandes dimensions. Nonobstant la possibilité pour le public de s'exprimer par mails, courriers ou hors permanences, et en accord avec le porteur de projet, il a été décidé d'éviter la multiplicité mais un positionnement équitable et judicieux des lieux de permanences sur le territoire de la CCPAVR (par grands secteurs) tout en respectant, autant que faire se peut, les jours et horaires d'ouverture des mairies. De ce fait, il est notable que certains contributeurs provenaient parfois des communes les plus éloignées du territoire lors de la permanence du samedi matin à PONT-AUDEMER.

Je considère ainsi les conditions de réception et d'accueil du public parfaitement convenables :

- permanence du jeudi 1^{er} septembre (PONT-AUDEMER) : M. et Mme MOULIN, M. SOURDON, Consorts LEBARBIER-CHEVAL, M. HERVIEU et six personnes souhaitant conserver l'anonymat.
- permanence du lundi 5 septembre (SAINT-MARDS-DE-BLACARVILLE) : M. et Mme PINCHON, M. et Mme PETRAUD, une déposition anonyme et deux personnes souhaitant garder l'anonymat ;
- permanence du mardi 20 septembre (SAINT-PHILBERT-SUR-RISLE) : M. DELAUNEY, M. LECASBLE, une déposition avec identité illisible et quatre personnes souhaitant garder l'anonymat.
- permanence du samedi 24 septembre (PONT-AUDEMER) : M. CARON, M. et Mme SERVAGER et quatre personnes souhaitant conserver l'anonymat. L'accès à la mairie n'a réellement pu être effectif qu'à partir de 10h15, mais l'accueil et la prise en charge du public présent dès 9h00 se sont déroulés dans des conditions relativement acceptables à proximité de l'établissement.
- permanence du lundi 3 octobre (PONT-AUDEMER) : Mme SERVAGER, M. PINGOT, deux couples et trois personnes individuelles souhaitant conserver l'anonymat. Clôture de l'enquête publique et récupération des trois autres registres au sein des mairies.

2.2.2 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Un climat globalement serein a marqué l'enquête, avec une participation assez faible pendant ou hors permanences, la majorité des contributeurs conscient qu'un certain nombre de leurs requêtes serait à représenter lors d'une éventuelle révision du PLUi. Aucun incident n'est à signaler.

2.2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'enquête publique a fait l'objet de la **publicité légale et réglementaire** :

✓ **PRESSE** : la CCPAVR s'est chargée de faire paraître l'avis d'EP aux « Annonces légales » de deux journaux diffusés dans le département, portant sur l'ouverture de l'enquête, quinze jours avant le début de l'EP et rappelé dans les huit premiers de celle-ci (originaux insérés au dossier détenu au siège) :

	1 ^{ères} parutions	2 ^{èmes} parutions
Paris-Normandie	2 août 2022	1er septembre 2022
L'Éveil de PONT AUDEMER	2 août 2022	6 septembre 2022

✓ **AFFICHAGE EN MAIRIES** : l'avis d'enquête, en date du 22 juillet 2022, a fait l'objet d'une apposition aux lieux habituels d'affichage des documents officiels de toutes les mairies de la CCPAVR, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Les affiches étaient visibles en permanence depuis la voie publique. En fonction de leurs moyens propres, certaines communes ont également diffusé l'information sous d'autres formes.

✓ SITE INTERNET CCPAVR

Le portail Internet de la communauté de communes présentait le dossier, en amont et pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse <https://www.ville-pont-audemer.fr/vivre-ici/urbanisme/procedure-de-modification-n-1-du-plui>. Le public avait ainsi la possibilité de prendre connaissance par voie dématérialisée de l'ensemble des documents, des avis des PPA et des observations déposées par mails. Le nombre de consultations de la version dématérialisée n'a pu être comptabilisé, mais il est à penser qu'elles ont été relativement nombreuses, le public rencontré en permanence en ayant confirmé la consultation.

Le projet était également consultable en version imprimée au sein de la CCPAVR ainsi que dans quatre communes détenant par ailleurs une version dématérialisée.

et d'une **information libre**, certaines communes consolidant volontairement l'information en utilisant leurs dispositifs propres, tels les panneaux municipaux, l'insertion d'un encart dans un bulletin d'information local.

2.2.4 RECUEIL DES OBSERVATIONS

L'arrêté d'ouverture d'enquête rappelait les types de dépôts des observations :

- sur l'un des registres d'enquête déposés dans les mairies visées au § 2.2.1 ;
- par courrier, à adresser au siège de l'enquête à mon attention, annexé au registre en place ;
- par voie électronique « modif1plui@ccpavr.fr », les mails m'étant adressés en copie par la CCPAVR ainsi qu'annexés en version papier au registre présent au siège de l'enquête.

J'ai effectué plusieurs contrôles de la messagerie, la veille de l'ouverture de l'EP et en continu durant l'enquête, ce qui permet d'en certifier le bon fonctionnement sur toute la période.

2.2.5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE - TRANSFERT DES DOSSIERS & REGISTRES

L'enquête a pris fin le **lundi 3 octobre 2019 à 12H00**, à l'issue de la dernière permanence à PONT-AUDEMER.

L'ensemble des registres m'a été remis pour clôture et signature, après m'être assuré de la présence de toutes les pages dans chacun des registres et des pièces éventuellement annexées.

2.2.6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Un peu plus de cinquante personnes se sont déplacées, faisant valoir leur point de vue, échangeant oralement et/ou exprimant par écrit leurs contributions sur les divers supports mis à leur disposition.

Ainsi, ont été relevés :

- treize mails, avec ou sans pièces-jointes,
- trois courriers avec pièces-jointes,
- treize contributions portées aux registres d'enquête.

2.2.7 PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS - MÉMOIRE EN RÉPONSE

Plusieurs requêtes ont été réceptionnées, essentiellement exprimées par mails ou pendant les permanences, dont certaines notamment liées à la constructibilité de parcelles ou la destination de secteurs. Elles sont très souvent assujetties de pièces jointes dont des extraits de réglementation, de plans ou cadastre.

La réglementation en vigueur prévoit que le commissaire enquêteur informe sur ce point le porteur de projet, en produisant un Procès-verbal de synthèse des observations dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

A cet effet, une réunion de travail s'est tenue le 7 octobre 2022 en mairie de PONT-AUDEMER sous la conduite de M. SIMON, Vice-président de la CCPAVR (aménagement du territoire et du développement de l'agriculture durable, des circuits courts et des déchets ménagers), de M. LANDRY en charge du dossier et en visio-conférence avec Mme PRINGAULT du Bureau d'études GéoStudio.

Le Procès-verbal est composé de trois parties (Annexe 2.1) :

- ✓ la première qui rappelle in-extenso les avis des Services de l'Etat, PPA et Collectivités ;
- ✓ la seconde qui porte la totalité des contributions formulées par le public, dont une première fraction appelant une réponse du maître-d'ouvrage ;
- ✓ la dernière qui liste mes propres observations et questionnements appelant également une réponse de la CCPAVR.

Le porteur de projet, informé qu'il disposait de quinze jours pour établir le **Mémoire en réponse**, m'a remis le document le 20 octobre 2022, celui-ci étant annexé au rapport d'enquête (**ANNEXE 2.2**).

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

1 - ÉTAT - PERSONNES PUBLIQUES - CHAMBRES CONSULAIRES - COLLECTIVITES		
ORIGINE	AVIS	REPONSE PORTEUR DE PROJET
<u>MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe)</u> Avis délibéré n° 2022-4496 en date du 1^{er} septembre 2022 Modification n° 1 du PLUi de la communauté de communes Pont-Audemer Val-de-Risle (27)	1. Présentation du contexte 1.1 La démarche d'évaluation environnementale L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme, qu'il s'agisse de leur élaboration ou de leur évolution, est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine. 1.2 Cadre réglementaire Par délibération du 31 mars 2022, le conseil communautaire de la communauté de communes de Pont-Audemer Val-de-Risle a lancé la procédure de modification n° 1 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 16 décembre 2019. En application de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, « <i>sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration</i> ». La modification du PLUi de la communauté de communes Pont-Audemer Val-de-Risle permettant la réalisation de travaux susceptibles d'impacter notablement les sites Natura 2000² recensés sur le territoire intercommunal, la modification du PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R. 104-11-2° du code de l'urbanisme. L'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Pont-Audemer Val-de-Risle a fait l'objet de l'avis n° 2019-3094 du 1^{er} août 2019³ de l'autorité environnementale. Le dossier transmis pour avis sur la modification n° 1 comprend une actualisation de l'étude d'impact initiale, dont l'autorité environnementale a accusé réception le 8 juin 2022. 1.3 Présentation du projet de modification du PLUi Les évolutions du PLUi portent essentiellement sur la correction d'erreurs matérielles et de rédaction pouvant prêter à interprétation et générer des contentieux en matière d'application du droit des sols⁴. Ces évolutions consistent également à modifier le zonage par des ajustements et des actualisations jugés nécessaires par la collectivité depuis l'approbation du PLUi en 2019. 2 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). 3 Consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2019-3094_elaboration_plui_pavdr_delibere.pdf 4 Droit des sols : ensemble de la réglementation opposable aux projets de constructions ou de travaux, qui doivent s'y conformer.	

Le choix des ajustements apportés au PLUi dans le cadre de la modification n°1 a été apprécié selon plusieurs critères :

- Corriger des erreurs mineures et points bloquants réglementaires, détectés à l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLUi,
- Faciliter la compréhension du PLUi et l'application de son règlement,
- Mettre en adéquation le PLUi par rapport à l'avancement des projets en cours sur le territoire.

Plus précisément, la modification n° 1 du PLUi de la communauté de communes de Pont-Audemer Val-de-Risle prévoit :

- des modifications du règlement écrit pour faciliter la mise en œuvre de projets et l'instruction des demandes d'autorisation relatives aux projets de constructions ou de travaux,
- des modifications du règlement graphique portant sur l'évolution des possibilités de construire en secteur A avec la création de secteurs Az, l'identification plus fine du réseau de mares à préserver sur le territoire du PLUi, la modification de 17 espaces réservés pour actualiser leurs usages actuels et permettre un projet de densification,
- des modifications de trois règles graphiques, visant notamment :
 - la diminution de 25 % à 15 % du coefficient d'espace libre des secteurs dédiés aux activités économiques sur l'ensemble des zones Uz et Auz dédiées à l'accueil et au développement des activités économiques hors secteur soumis à un PPRI,
 - à fixer la règle des hauteurs des constructions (6,5 m à l'égout du toit ou 9,5 m au faîtage) et l'emprise au sol (maximum d'emprise au sol de 50 % et 35 % d'espace libre) sur les secteurs Az,
- la modification de sept OAP sectorielles visant à adapter le périmètre, la destination ou la programmation des espaces concernés par ces OAP et d'une OAP commerciale pour mettre à jour la nature des commerces autorisés dans les différents types de tissus urbains,
- la modification de trois annexes du PLUi afin d'être en conformité avec les décrets abrogeant des servitudes relatives à la protection contre les ondes radioélectriques.

1.4 Contexte environnemental

Situé en aval de la vallée de la Risle, le territoire de la communauté de communes dispose d'un patrimoine écologique et paysager remarquable caractérisé par des vallées, des vallons, des coteaux, des boisements, des parcelles bocagères et le plateau du Neubourg ainsi que par le bassin versant de la Risle dont l'embouchure s'ouvre dans l'estuaire de la Seine.

De nombreux zonages d'inventaires (27 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique - Znieff de type I et deux Znieff de type II) et de protection (quatre sites Natura 2000, quatre espaces naturels sensibles, des espaces protégés au sein de la Risle et gérés par le conservatoire du littoral) confirment la richesse écologique de ce territoire, à la confluence de plusieurs cours d'eau. En outre, cinq communes du territoire font partie du parc naturel régional des Boucles de la Seine : Pont-Audemer, Corneville-sur-Risle, Toutainville, Saint-Mards-de-Blacarville, Fourmetot.

En 2014, les 28 communes de la CCPAVR accueillaient 27 711 habitants sur une superficie de 236,3 km², soit une densité de 117 habitants au km² (94 habitants au km² dans le département de l'Eure). La démographie est globalement en croissance modérée mais constante depuis 1968 (0,8 % entre 1999 et 2014).

Le territoire de la CCPAVR se situe stratégiquement entre les agglomérations de Caen, de Rouen et du Havre et bénéficie d'un maillage routier structurant (A 13 et A 28). Le territoire est structuré autour d'un pôle principal (Pont-Audemer, qui regroupe près de 50 % de la population du territoire et la majorité des activités économiques), d'un pôle secondaire (Montfort-sur-Risle) et de quatre pôles relais.

S Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Les déplacements se font principalement en voiture (88 %), l'offre en transports en commun étant peu développée.

Entre 2005 et 2015, 195,73 ha de terres agricoles et naturelles ont été artificialisées dont 81,85 % en extension : 85,1 % dédiés aux logements et 10,7 % à des activités économiques.

2. Analyse de la modification n° 1 du PLUi et de la manière dont elle prend en compte l'environnement

2.1 Contenu du dossier

Le dossier transmis comporte une notice de l'évaluation environnementale, une notice des modifications apportées et leurs justifications, ainsi que les autres documents du PLUi actualisés. Les documents transmis sont clairs et globalement de bonne qualité rédactionnelle.

Malgré la qualité formelle de ces documents, la quantité de modifications envisagées dans ce dossier rend complexe la compréhension des enjeux et l'analyse des impacts sur l'environnement.

L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans la notice de présentation du projet un tableau résumant la nature des différentes modifications envisagées afin d'en faciliter la compréhension.

L'analyse des incidences est synthétisée sous forme d'un tableau reprenant les différentes modifications apportées au PLUi et conclut que « les ajustements apportés par la modification n° 1 sont globalement neutres pour l'environnement ». Cependant, l'absence d'impact sur la biodiversité, notamment en site Natura 2000, sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, et sur l'artificialisation des sols reste à démontrer. De même, les modifications apportées ne permettent pas d'en déduire une volonté de lutter contre le changement climatique en favorisant l'usage des énergies renouvelables (hormis le recours aux panneaux photovoltaïques).

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale que sont la biodiversité, le patrimoine et le paysage, la consommation d'espaces naturels et agricoles, la ressource en eau et le changement climatique.

2.2 La biodiversité

Dans son avis du 1^{er} août 2019 sur l'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Pont-Audemer Val-de-Risle, l'autorité environnementale avait recommandé de mieux protéger les éléments de patrimoine naturel, en particulier les mares. A la suite de cette recommandation, le recensement des mares a été actualisé avec l'ajout de 460 mares à protéger pour des raisons hydrauliques, écologiques et paysagères. Cette évolution va dans le sens de l'atteinte de l'objectif de préservation de la trame verte et bleue.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 21 « Pont-Audemer, les Hautes Planches », qui est modifiée, est située en limite du site Natura 2000, zone spéciale de conservation « Risle, Guief, Charentonne » (FR2300150). Cependant, l'évolution de cette OAP consiste à rectifier une erreur matérielle pour prendre en compte des constructions achevées en 2016 (page 85 de la notice des modifications) et sera par conséquent sans incidence sur l'environnement.

La comparaison des zonages entre le PLUi et le projet de modification envisagée (page 29 du résumé non technique), fait apparaître que les surfaces de chaque zone vont peu évoluer ; les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) vont légèrement diminuer au profit des zones agricoles (A) et naturelles (N).

Zones	PLUi de 2019 avant modification		Projet de PLUi modifié	
	Surface (en ha)	Part de la surface du territoire	Surface (en ha)	Part de la surface du territoire
A	11825,1	50,4 %	11891,5	50,7 %
N	9445,2	40,3 %	9470	40,40 %
U	2040	8,7 %	1994,8	8,50 %
AU	132,3	0,6 %	92,7	0,40 %
Total	23449	100 %	23449	100,00 %

Evolution de la répartition des zones au sein du périmètre du PLUi suite à l'application de la modification n° 1 du PLUi
(source : résumés non techniques, dossiers PLUi 2019 et 2022)

Un tableau résumé sera ajouté dans la notice.

	Cependant, ce bilan est à nuancer du fait : - de la création d'un secteur Az d'une emprise au sol maximale de 200 m2 dédié aux activités artisanales en zone agricole - de la diminution de 25 % à 15 % du coefficient d'espace libre des secteurs dédiés aux activités économiques sur l'ensemble des zones Uz et Auz dédiées à l'accueil et au développement des activités économiques hors secteur soumis à un PPRI. - du classement d'une parcelle en NI (zone naturelle à vocation de développement d'activités de tourisme et de loisirs) au sein d'une zone naturelle. En effet, dans la commune de Toutainville, une parcelle actuellement classée en zone naturelle (N) est reclassée en zone naturelle de loisirs (NI), dans laquelle des constructions peuvent être autorisées. Or, la parcelle concernée se trouve sur deux sites Natura 2000 (en ZPS « Estuaire et marais de la Basse-Seine » et en ZSC « Marais vernier, Risle maritime »). Pour l'autorité environnementale, cette évolution du zonage pourrait avoir des impacts environnementaux alors qu'une telle évolution ne semble pas se justifier, dans la mesure où le projet envisagé pourrait être réalisé en zone naturelle puisqu'y sont autorisés les équipements sportifs et autres équipements. Conformément à la démarche « éviter, réduire, compenser », il est donc essentiel d'éviter tout impact potentiel, et à défaut de prévoir des aménagements limitant au maximum les impacts sur le site. Un complément est à apporter dans l'évaluation environnementale pour démontrer l'absence d'incidences sur le site Natura 2000. <i>L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une justification de la création d'un secteur NI au regard des équipements déjà permis en zone N et par une démonstration de l'absence d'incidences potentielles de la création d'un tel secteur sur le site Natura 2000 concerné ; à défaut, elle recommande de définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts de cette création.</i> 2.3 Le paysage et le patrimoine Le territoire intercommunal est caractérisé par une grande diversité des formes urbaines, depuis le centre historique et dense de Pont-Audemer jusqu'aux bourgs et hameaux des autres communes de taille plus modeste. La communauté de communes comprend des constructions anciennes représentatives de l'architecture locale (maisons à colombages, en brique et silex, façades en bichromie) et du bâti plus récent.	<i>La zone sera finalement maintenue en zone N, limitant ainsi les incidences sur la biodiversité de ce secteur.</i>
--	---	---

S'agissant des évolutions des règles de hauteur des constructions, elles concernent principalement les annexes et consistent, d'après le dossier, à réglementer leur hauteur en cohérence avec l'habitation principale : en zones U et AU, la hauteur maximale des annexes est autorisée jusqu'à 5 mètres « mesurés au faîte ou sommet de l'acrotère eau lieu de 4 m » ; en zones A et N le nouveau règlement prévoit que « La hauteur maximale des annexes est inchangée, cependant la méthode de calcul est modifiée : 4 m, mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ».

En secteurs NI, à vocation d'activités de tourisme et de loisirs, les hauteurs maximales des constructions sont édictées en fonction de la vocation et des caractéristiques des constructions, elles-mêmes autorisées « à titre exceptionnel ». En zone A, dix communes de la communauté de communes accueillent un ou plusieurs secteurs NI.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer de manière plus précise les impacts éventuels de la création des sous-secteurs NI sur les paysages afin de définir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.

Concernant les toitures et couvertures, le projet de règlement modifié permet l'ajout de panneaux photovoltaïques en surimposition. Cependant, afin de limiter l'impact paysager de ces installations, ces dernières sont interdites en zones Uspr « secteur identifié comme site patrimonial remarquable à Pont-Audemer » et en Up « secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ». Ces restrictions visent à la préservation de l'environnement patrimonial. Pour autant, elles sont susceptibles de contrarier les objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables. Par conséquent, la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques, y compris dans ces secteurs, mériterait d'être étudiée.

L'autorité environnementale recommande d'étudier la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques y compris en secteur patrimonial, ou a minima, de mieux justifier leur interdiction dans ces secteurs.

2.4 La consommation d'espaces naturels et agricoles

L'un des objectifs de la modification est de permettre le changement de destination de sept bâtiments : dans les communes de Pont-Audemer et de Selles, cinq constructions recensées sont ajoutées à la liste des bâtiments pouvant changer de destination compte tenu de leur intérêt architectural et patrimonial, et sur la commune de Saint-Mards-de-Blacarville, deux bâtiments agricoles pourraient évoluer en bâtiments artisanaux compte tenu, selon le dossier, « de leurs volumes intéressants ».

Ces évolutions sont autorisées à la condition que le changement de destination ne compromette ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Si ces sept changements de destination n'entraînent pas une modification substantielle de la constructibilité, leur impact, en zone naturelle et agricole, doit néanmoins être étudié afin de s'assurer de l'absence d'incidence sur leur environnement dans sa globalité (conflits d'usage avec le milieu agricole, desserte en eau suffisante, voirie adaptée, ...).

Par ailleurs, la création de sous-secteur Az au sein de zones agricoles répond aux besoins d'activités existantes qui ne peuvent pas évoluer au sein de la zone agricole « de par son règlement trop contraignant ». L'objectif, selon le dossier, n'est pas de permettre l'installation d'activités nouvelles mais d'accompagner les activités déjà implantées. Pour autant, l'impact environnemental de la création de ce secteur Az en zone agricole doit être analysé.

Le caractère exceptionnel de ces constructions est accompagné par une série de règles, notamment de hauteur, mais également d'intégration dans un environnement compatible avec le caractère naturel des lieux. A ce titre, il est complexe d'évaluer toutes les potentialités de constructions en NI et leurs incidences sur le paysage sans en connaître la teneur et la nature. Ces règles permettent cependant, lors de l'instruction, d'assurer le maintien du caractère naturel et paysager du territoire.

La CCPAVR est favorable à cette modification. Cependant celle-ci se heurte à la décision de l'Architecte des Bâtiments de France qui prône une limitation de l'installation des panneaux photovoltaïques en secteur patrimonial.

	<i>L'autorité environnementale recommande d'évaluer de manière plus précise les impacts environnementaux des changements de destination envisagés ainsi que de la création du secteur Az en zone agricole et de prévoir les mesures permettant de les éviter ou de les réduire, voire de les compenser.</i> Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Pont-Audemer et de Saint-Mards-de-Blacarville sont modifiées et sont susceptibles de remettre en cause l'atteinte des objectifs de densité initialement affichés. Il est indiqué, page 83 de la notice, que « Les types d'habitat attendus ont également été modifiés, favorisant davantage le logement individuel, cette offre permet de répondre aux besoins et aux attentes des potentiels acquéreurs, d'autant que les constructions aux alentours présentent une forme urbaine à tendance pavillonnaire. Par conséquent, la densité projetée a légèrement diminué. » Or, Pont-Audemer constitue la ville centre et, conformément aux objectifs énoncés dans la charte du parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande 2013-2028 et à l'objectif national d'arrêt à terme de l'artificialisation nette des sols, il est nécessaire de privilégier des formes urbaines plus denses dans les centralités, ce qui limite la consommation d'espaces naturels et agricoles et les impacts environnementaux associés. <i>L'autorité environnementale recommande de mieux justifier, au plan environnemental et au regard des besoins prévisibles, les évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) envisagées allant dans le sens d'une réduction des objectifs de densité des programmes d'habitat.</i> 2.5 L'eau Le dossier ne traite pas de la capacité des nappes phréatiques et des réseaux à répondre aux besoins des habitants supplémentaires que le projet prévoit d'accueillir sur le territoire en lien avec la modification de programmation et/ou de périmètre des sept OAP. Il ne traite pas non plus de la capacité des stations d'épuration et des réseaux à répondre à ces besoins. Il s'agit là d'une lacune importante du dossier, qui plus est dans un contexte prévisible de raréfaction de la ressource du fait du changement climatique en cours. <i>L'autorité environnementale recommande d'évaluer l'impact de l'accroissement de la population, de l'activité et du tourisme sur la ressource en eau potable et sur les dispositifs d'épuration des eaux usées, afin de justifier de la soutenabilité du projet présenté, particulièrement dans un contexte de raréfaction prévisible de la ressource en eau du fait du changement climatique.</i> 2.6 Le changement climatique L'un des axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi consiste à accompagner le territoire face au changement climatique. Or, la question climatique n'est pas abordée dans la notice d'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLUi. Lors de l'examen du PLUi approuvé en 2019, l'autorité environnementale avait déjà fait état du manque d'ambition du projet porté par la collectivité en matière d'adaptation au changement climatique et de limitation des émissions de gaz à effets de serre (GES). Les recommandations de la MRAE dans son avis restent d'actualité. Les nombreuses modifications envisagées sur les OAP sont l'occasion de réfléchir à ces questions en intégrant des règles permettant de limiter les consommations énergétiques, de favoriser les mobilités douces ou le conditionnement de l'ouverture à la densification de nouvelles lignes de transports en commun. Ceci pourrait être particulièrement pertinent sur l'OAP n° 20 de Pont Audemer - Saint-Georges, qui prévoit le développement de l'habitat individuel. Ces dispositions auraient permis de faire en sorte que le projet de PLUi s'inscrive davantage dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre. La création de nouveaux secteurs d'habitat et d'activité va générer une augmentation des déplacements domicile-travail, essentiellement en voiture individuelle, générateurs de gaz à effet de serre. Les impacts de ces déplacements restent à analyser. Enfin, l'extension de l'urbanisation et l'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments industriels accentueront l'imperméabilisation des sols, déjà observée dans le projet de PLUi. <i>L'autorité environnementale recommande à la collectivité d'intégrer, dans les modifications d'OAP envisagées, les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation du changement climatique et d'adaptation aux effets de ce changement.</i>	<i>Une analyse plus approfondie sera réalisée.</i> <i>Cette analyse a déjà été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La modification n°1 ne vient en aucun cas amener une consommation accrue des ressources</i> <i>Il n'y a pas d'augmentation des capacités constructibles (ou à la marge). Ce sujet fera l'objet d'un examen dans le cadre d'une prochaine révision.</i> <i>Les modifications des OAP ne portent sur ces sujets. Afin de maintenir une cohérence des orientations de l'ensemble des OAP, il a été choisi de ne pas modifier les points évoqués.</i>
--	--	---

<u>CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'EURE (CA27)</u> Extrait de l'avis réservé du 18.05.2022	Concernant le Zonage - Il est prévu la création d'un sous-secteur Az qui permettra le développement d'activités artisanales déjà implantées dans des secteurs isolés ou des petits hameaux. L'enjeu n'est pas de développer de nouvelles activités artisanales en zone agricole, mais bien d'accompagner celles qui existent actuellement. - Cette disposition doit être utilisée avec parcimonie sur des espaces restreints à proximité immédiate des bâtiments existants. L'objectif étant d'éviter la création d'espaces à vocation artisanales dans les secteurs agricoles. Les remarques formulées lors la réunion du 5 avril dernier ont été prises en compte et réduisent ces espaces dédiés à l'activité au plus près des bâtiments. Nous sommes favorables à l'égard de ces modifications. - Un verger a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection bloque le développement de l'exploitation et son projet de diversification (boucherie/charcuterie). Notre remarque a été prise en compte également. - Au sujet des modifications des emplacements réservés, nous n'avons pas d'observation à formuler à l'égard des demandes présentées. - Concernant le 4ème changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sur la commune de Selles, un bâtiment identifié pose des difficultés. Il jouxte en effet une parcelle culture. Ce projet sera contraignant pour l'agriculture et imposera une distance de Zone de Non Traitement (ZNT) lors des interventions sur la parcelle. C'est pourquoi nous ne sommes pas favorables à cette demande.  Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP n°26 et 27 à Saint-Mards-de-Blacarville respectivement situées à la Couture et la Bréhallerie présentent une forme d'urbanisation linéaire bordées sur leur longueur par des parcelles agricoles. Il nous semble indispensable de créer une zone tampon par un linéaire végétal (haie d'essence locale) au sein de cette OAP et surtout d'interdire les constructions à usage d'habitation à moins 10 mètres de la zone agricole. Auquel cas, ce projet sera contraignant pour l'agriculture. Cela permettra ainsi de limiter les conflits d'usage, les risques de contentieux et les problématiques liées aux zones de non traitement (ZNT) lors des interventions sur la parcelle. Cela favorisera ainsi la coexistence des activités dans les territoires ruraux entre les agriculteurs et les habitants. Concernant le règlement : nous n'avons pas d'observation à formuler à ce sujet. Conclusion : aussi, au vu des différents points évoqués, nous donnons un avis favorable au projet de modification de PLUi sous réserve de la prise en compte des remarques relatives aux OAP et au zonage permettant ainsi d'apporter un meilleur soutien aux activités agricoles.	<i>Evolution de la modification apportée au regard des observations de la CDPENAF et de la DDTM de l'Eure.</i> <i>Maintien du changement de destination afin de permettre au patrimoine traditionnel d'évoluer.</i> <i>La haie à planter d'essence végétale est reportée sur le schéma d'aménagement modifié.</i> <i>Une bande d'inconstructibilité de 10 m va être ajoutée aux deux OAP, pour prendre en compte la zone de non-traitement.</i>
<u>DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES de Normandie/ABF (DRAC)</u> Extrait de l'avis réservé du 17.05.2022.	Les remarques émises par les personnes publiques associées, lors de la réunion du 7 avril 2022 ont été prises en compte. Toutefois, je tiens à préciser qu'il ne sera pas possible d'autoriser des toitures « à la Mansart » dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable correspondant à la zone Uspr.	<i>Les toitures « à la Mansart » seront par conséquent interdites en zone Uspr, mais leur autorisation est maintenue en zone Up et Ua.</i>

**PARC NATUREL RÉGIONAL des
Boucles de la Seine Normande**
(PNR-BSN)

Extrait de l'avis réservé du 13.05.2022.

Modifications apportées au plan de délimitation en zones

Nous notons que le recensement des mares est actualisé dans le cadre de cette modification, ce qui est cohérent avec les objectifs de la charte du Parc. Ce point est particulièrement positif pour des raisons hydrauliques, écologiques et paysagères. Cette évolution va dans le sens de l'atteinte de l'objectif de préservation de la trame verte et bleue.

Sur Toutainville, une parcelle actuellement classée en zone Naturelle est reclassée en zone Naturelle de loisirs. La parcelle évoquée se trouve classée en site Natura 2000. La modification du classement a des impacts environnementaux. En effet, des constructions sont autorisées en zone NI alors qu'en zone N les règles sont bien plus restrictives. Le projet doit clairement respecter la démarche Eviter Réduire Compenser et les impacts sur l'environnement doivent être strictement limités. En l'état, le projet envisagé pourrait être réalisé en zone Naturelle (équipements sportifs autorisés, autres équipements). Donc le classement en zone NI1 et NI2 ne semble pas se justifier. Il est essentiel de prévoir des aménagements limitant au maximum les impacts sur le site. Les préconisations au titre de N2000 peuvent être fournies par le Parc. Un complément est à apporter dans l'évaluation environnementale pour justifier l'absence d'incidences sur le site N2000.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pont-Audemer Saint-Georges : Le fait d'ouvrir la possibilité de réaliser des opérations au coup par coup risque de remettre en cause l'atteinte des objectifs de densité. Pont-Audemer est la ville centre et conformément aux objectifs énoncés dans la charte et à l'échelle nationale de limitation de l'artificialisation des sols, il semble important de privilégier une mixité des typologies et des formes urbaines plus denses sur les centralités.

Sur Saint Mards-de-Balcarville, il semble important d'éviter les opérations réalisées au coup par coup car les objectifs de densité risquent de ne pas être respectés. De plus, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un pré verdissement permet un traitement cohérent sur l'opération. Un règlement fixe des règles visant à une qualité de l'opération. Une attention doit être portée à la qualité des opérations réalisées sur le territoire.

La zone sera finalement maintenue en zone N, limitant ainsi les incidences sur la biodiversité de ce secteur.

Afin de répondre à la problématique de la densité, il a été décidé de maintenir la possibilité de réaliser des opérations au coup par coup le long de la rue Jean Joly, en revanche une densité sera imposée sur ce secteur et le périmètre sera reporté sur le schéma de l'OAP. De plus, il sera attendu une densité supérieure à l'arrière du site, afin d'atteindre l'objectif de logements fixés par l'OAP approuvé en décembre 2019.

Le secteur de Bréhallerie n'est plus à considérer comme secteur à urbaniser et à construire, puisqu'en effet depuis l'approbation du PLUi, un certain nombre de construction ont pu voir le jour. Constructions qui respectaient le document d'urbanisme communal antérieur au PLUi. Les porteurs de projet n'ont donc pas été soumis à l'orientation stipulant une opération d'ensemble sur ce secteur. Il s'agit donc de permettre la constructibilité des parcelles non construites.



COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS de l'Eure (CDPENAF-27) avis réservé ou défavorable selon le volet traité, en date du 19.05.2022.	La commission a considéré que la suppression de la trame protégeant un verger à Manneville-sur-Risle est une atteinte aux espaces naturels. Selon la commission, il aurait été préférable de réduire la protection au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment projeté et non pas supprimer la trame de protection dans sa totalité. La commission indique par ailleurs que les 10 pommiers prévus en compensation auraient pu faire l'objet d'une protection complémentaire à celle existante (L. 151-23 du code de l'urbanisme), en étendant la protection au droit de leur emplacement prévu. Par conséquent la CDPENAF émet un avis défavorable à la proposition de supprimer la totalité de la trame de protection du verger au sein du PLUi. Pour ce qui est de la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la commission émet un avis favorable à l'unanimité pour l'ensemble des STECAL Az, NL1 et NL2 créés dans le cadre de la modification n°1. Enfin, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur les modifications réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles, sous réserve de déterminer une hauteur maximale au faîtage pour les annexes de moins de 20 m² en zones A et N. Une hauteur de maximum 6 mètres au faîtage est proposée. En effet, les conditions réglementaires proposées pour les annexes de moins de 20 m², c'est-à-dire une absence de règles sur les pentes de toiture couplées à une hauteur de 4 mètres maximum à l'égout du toit, peut engendrer des annexes démesurées en zone A et N. <u>L'atteinte aux espaces naturels et agricoles est sous-estimée.</u> La commission rappelle qu'au sein des STECAL, l'emprise au sol des constructions et la hauteur doivent faire l'objet de prescriptions, ce qui n'est pas le cas au sein des zones NL2 du PLUi.	<i>La proposition formulée par la CDPENAF est jugée pertinente, la protection va être conservée en partie sur les pommiers qui ne sont pas concernés par le projet de construction. Les pommiers prochainement plantés vont être identifiés en compensation de la réduction de la protection initiale.</i> <i>La CCPAVR suit le conseil formulé par la CDPENAF et opte pour une modification des règles de hauteur : 6m maximum au faîtage.</i> <i>Une hauteur et une emprise au sol vont être définies au sein des zones NI2, en prenant en considération l'intégration environnementale et paysagère.</i>
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM-27) Extrait de l'avis réservé en date du 29.07.	Ce projet, qui prend en compte la plupart des observations formulées précédemment par la DDTM, donne encore lieu cependant aux quelques observations suivantes : <u>S'agissant de la procédure</u> En toute rigueur, la suppression d'un élément identifié au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme à Manneville-sur-Risle (protection édictée sur un verger de pommiers) nécessiterait d'engager une procédure de révision allégée et non de modification (article L. 153-31 du code de l'urbanisme). De ce fait, votre procédure de modification du PLUi revêt une fragilité juridique. La suppression de cette protection à Manneville-sur-Risle, afin de permettre l'installation d'un bâtiment de vente à la ferme par un agriculteur, a par ailleurs donné lieu à un avis défavorable de la CDPENAF le 19 mai 2022, la commission précisant qu'il serait préférable de réduire la protection au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment projeté, plutôt que de la supprimer en totalité. <u>En matière de cadre de vie urbain</u> La modification de l'OAP n°18 à Montfort-sur-Risle est justifiée par des raisons budgétaires (cession d'une parcelle de 3000m² permettant de financer l'aménagement du 2ème secteur) et vise à accueillir une activité artisanale. Cette modification interroge sur le devenir de ce secteur dédié à l'habitat. D'une manière générale, il n'est pas opportun de détacher une parcelle d'une OAP, dont l'objet est d'assurer un aménagement harmonieux et organisé d'un secteur donné. D'autre part, ce futur secteur d'habitation jouit d'un cadre paysager de qualité, en situation de promontoire sur la vallée de la Risle. L'OAP vise d'ailleurs à préserver les espaces naturels et jardins en lisière de l'habitat, et à affirmer la présence de l'arbre au sein de la trame urbaine, pour valoriser les atouts paysagers de ce futur quartier. De plus, il ne sera pas aisé d'assurer une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle de parcelles et de bâtiments dédiés à l'activité artisanale. L'activité artisanale au cœur d'un quartier d'habitat est susceptible de générer des conflits d'usage au quotidien (trafic de véhicules utilitaires, activités sonores) et d'être incompatible avec l'ambiance apaisée que les futurs habitants rechercheront. Les difficultés de desserte, renforcée par le positionnement du site, en coteau, et le dimensionnement des voiries, constituera une difficulté supplémentaire. En outre, les options de développement futur de cette activité artisanale seront beaucoup plus contraintes dans ce quartier, que dans d'autres secteurs ayant vocation à accueillir des activités économiques.	<i>La protection va être conservée en partie sur les pommiers qui ne sont pas concernés par le projet de construction. Les pommiers prochainement plantés seront identifiés en compensation de la réduction de la protection initiale.</i> <i>La modification de l'OAP de Montfort-sur-Risle est maintenue. L'OAP stipule que l'opération est à dominante d'habitat et quant au règlement, il précise que « les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard des nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent. ». Ces deux éléments combinés permettent de réglementer la destination des constructions sur le secteur. La Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle et la commune de Montfort-sur-Risle ont pris note de l'ensemble des éléments de vigilance soulevés par cet avis et les prendront en considération lors des échanges avant-projet et ensuite de l'instruction du permis de construire.</i> <i>Afin de répondre à la problématique de la densité, il a été décidé de maintenir la possibilité de réaliser des opérations au coup par coup le long de la rue Jean Joly, en revanche une densité sera imposée sur ce secteur et le périmètre sera reporté sur le schéma de l'OAP. De plus, il sera attendu une densité supérieure à l'arrière du site, afin d'atteindre l'objectif de logements fixés par l'OAP approuvé en décembre 2019.</i>

	<u>En matière de sobriété foncière</u> La modification de l'OAP n°20 à Pont-Audemer/Saint-Georges diminue significativement la densité de constructions prévues (une trentaine de logements, contre une quarantaine auparavant), soit une densité inférieure à 9 logements/ha (sur 3,5ha) tout en affirmant que « ce secteur vient densifier l'espace bâti de Pont Audemer ». Cette modification accentue le non-respect des objectifs de densité visés par le PADD à Pont-Audemer (40 logements à l'hectare) et contrarie l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles fixé par le code de l'urbanisme. La modification de l'OAP n° 27 de La Bréhallerie à Saint-Mards de Blacarville conduit à abandonner une approche globale de l'aménagement et de l'équipement de ce quartier, et à viser une densité inférieure à 20 logements/ha, compte tenu des certificats d'urbanisme et permis de construire délivrés. Ces justifications sont insuffisantes au regard de leurs conséquences, car elles risquent justement d'entretenir et d'accentuer le phénomène observé jusqu'à présent, de délivrance au cas par cas d'autorisations d'urbanisme, qui remettront totalement en cause les objectifs de densité d'aménagement cohérent de ce site. <u>En matière de lutte contre le mitage de l'espace rural</u> Postérieurement à sa présentation, le 7 avril 2022, le projet de modification du PLUi a été complété par la désignation de 5 bâtiments, formant l'ancien Moulin des Mangeants. Par leur situation (à l'écart du périmètre bâti de la commune de Glos-sur-Risle), et leurs dimensions, le changement de destination de ces bâtiments industriels en logements est susceptible de contribuer significativement au mitage des espaces naturels. A cet égard, la création d'un STECAL délimité au plus près des constructions existantes semblerait plus adaptée qu'un changement de destination au sein de la zone N. De plus, l'utilisation de ces bâtiments (dont certains présentent qualité architecturale et valeur patrimoniale) pour accueillir de nouvelles activités économiques, plutôt que de l'habitat, mériterait d'être réfléchi. D'autres dispositions relatives aux STECAL mériteraient d'être reconsidérées. Le secteur NL2 notamment ne répond pas aux critères de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'un STECAL nécessite de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. D'autre part, avec le PLUi modifié, la hauteur maximale des annexes en zones A et N passe de 4 mètres au faîtage à 4 mètres à l'égout, et les annexes de moins de 20 m² n'ont plus de pente de toiture à respecter. La combinaison de ces deux règles peut avoir pour conséquence une hauteur démesurée des annexes, pouvant compromettre l'insertion paysagère des constructions. De ce fait, la CDPENAF a recommandé, dans son avis du 19 mai 2022, que la hauteur des annexes soit limitée à 6 mètres au faîtage, même pour celles inférieures à 20 m². <u>Corrections d'erreurs matérielles</u> Dans la définition d'une véranda, une notion indispensable n'y figure pas, à savoir que celle-ci doit être rattachée à, au moins, un mur de la maison. D'autre part, une erreur de rédaction semble s'être glissée dans la notice de présentation. Celle-ci a maintenu l'ajout de la précision « <i>identifié au plan de zonage n°1 en tant qu'espace boisé classé</i> » concernant la protection des lisières boisées, alors que cette modification n'a pas été retranscrite dans le règlement des zones U, AU, A et N. En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de modification du PLUi de la communauté de communes Pont-Audemer/Val-de-Risle, tout en vous invitant à donner suite aux observations émises ci-avant.	Le secteur de Bréhallerie n'est plus à considérer comme secteur à urbaniser et à construire, puisqu'en effet depuis l'approbation du PLUi, un certain nombre de construction ont pu voir le jour. Constructions qui respectaient le document d'urbanisme communal antérieur au PLUi. Les porteurs de projet n'ont donc pas été soumis à l'orientation stipulant une opération d'ensemble sur ce secteur. Il s'agit donc de permettre la constructibilité des parcelles non construites. L'outil changement de destination est maintenu, il permet le changement de destination : habitat mais également activité économique. La création d'un STECAL sur ce secteur engendre un nouveau passage en CDPENAF. La Communauté de communes prend note de cette proposition réglementaire et elle sera analysée et travaillée lors d'une prochaine évolution du PLUi. Une hauteur et une emprise au sol vont être définies au sein des zones N en prenant en considération l'intégration environnementale et paysagère La CCPAVR suit le conseil formulé par la CDPENAF et opte pour une modification des règles de hauteur : 6m maximum au faîtage. La définition d'une véranda sera complétée dans ce sens. Le paragraphe à propos des espaces boisés sera modifié en conséquence.
--	---	--

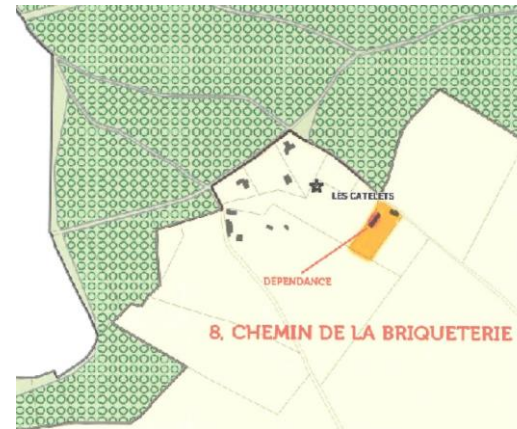
mail de **M. Patrice BONVOISIN**

Maire de FRENEUSE-SUR-RISLE

« **Objet** : Demande autorisation de changement d'affectation bâtiment en zone agricole avec étoile.

« ... L'un de mes habitants Monsieur Fabrice RONDON, 8, Chemin de la Briqueterie Hameau Les Catelets à FRENEUSE SUR RISLE est propriétaire d'une parcelle n°29 située en zone A du PLUi où il réside et un vieux bâtiment en cours de démolition est limitrophe avec une parcelle comportant une étoile et permettant de ce fait un changement d'affectation (plan joint). Monsieur RONDON qui est un professionnel de la photo et directeur artistique, souhaite implanter après travaux son siège professionnel dans ce bâtiment rénové. Les plans montrent la qualité des matériaux choisis et le respect de l'environnement. Je vous sollicite donc pour accorder cette modification... »

Patrice BONVOISIN Maire de Freneuse-Sur-Risle – Vice-Président CCPAVR



Le 4 mars 2022 à 15:52, freneuse.sur.risle@orange.fr a écrit :

Bonjour,

Suite à votre message, Veuillez trouver ci-joint le retour de service urbanisme qui instruit les demandes urbanismes pour la commune.
Pour le renseignement concernant la rénovation de votre bâtiment en maison sur votre terrain.

A savoir que le bâtiment est situé en zone A du PLUi, que seuls les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination. « J'ai regardé sur le plan zonage votre bâtiment n'a pas d'étoile, donc il ne peut pas changer de destination »

AVIS CCPAVR



Projet cohérent n'ayant pas d'impact négatif sur l'activité agricole.

Avis favorable :
Ajout du changement de destination

COMMENTAIRES du CE

Dont acte, la décision sera communiquée à l'intéressé et la modification apportée au dossier finalisé.

2 - PUBLIC

A l'issue de l'enquête publique, et nonobstant un nombre conséquent d'échanges avec un public venu me rencontrer, la réelle participation à l'enquête publique a été marquée par un nombre de dépositions relativement faible, à savoir : **29** contributions, comportant chacune plusieurs observations avec ou sans pièce jointe, sous la forme de **treize** mails, **trois** courriers, **cinquante** passages hors ou pendant les permanences représentant **treize** dépositions formulées sur les registres d'enquête. Il est assez vite apparu que peu de personnes avaient une réelle connaissance du thème de l'enquête publique. Pour les autres, le volume et la technicité du dossier, dont l'inévitable difficulté à lire des plans à cette échelle a incité le public à tout naturellement venir s'informer lors des permanences.

R = dépôt sur registre d'enquête publique (avec ou sans PJ)

C = courrier adressé au CE

M = mail (avec ou sans PJ)

(R) Indivision LEBARBIER-CHEVAL

« ... propriétaires de parcelles sises Chemin Les Hautes Planches à Pont-Audemer dont la problématique sera traitée lors de la prochaine révision du PLUi qui devrait intervenir début 2023. »

(M) Indivision LEBARBIER-CHEVAL (Mme Claudine CHEVAL-LEBARBIER) 2 rue du jardin Rouge 14111 LOUVIGNY - (PJ au mail du 22.09.22)

Propriétés cadastrées à Pont-Audemer - section AZ n° 186 et 187

« ... En conséquence, nous avons bien pris note des modifications apportées aux OAP n° 20, relatives donc au secteur Saint Georges.

Toutefois, nous aurions souhaité que notre propriété puisse faire l'objet d'une opération indépendante, sans obligation de connexion avec les propriétés riveraines, cela, afin d'obtenir des îlots indépendants.

Cela permettrait d'éviter que la voie nouvelle de desserte créée, ne devienne une « déviation » entre la rue Jean Joly et le chemin des Hautes Planches, qu'il est d'ailleurs prévu d'élargir à cet effet.

Par ailleurs, cela permettrait de garder un peu plus de terrain perméable à l'eau et soulagerait la Ville dans la gestion de ce quartier.

Ainsi, serait-il possible de prévoir la possibilité de créer, à l'intérieur de notre propriété, d'une contenance de 1ha 88a23ca, une ou des voies en impasse, pour la desserte de chaque propriété, via les accès projetés ?... »

AVIS CCPAVR

Plusieurs aspects sont à prendre en compte :

- Le respect de la densité applicable sur l'ensemble du site : une opération au coup par coup rend complexe l'application et le respect de la densité et du nombre de constructions attendues sur ce secteur. Les premières opérations auront un impact sur les opérations restantes.
- Il s'agit de proposer une réflexion et un aménagement global du secteur. Il est essentiel d'un point de vue urbanisme, de créer et maintenir du lien entre les futurs propriétés/propriétaires, et des connexions avec l'existant, notamment en termes de voirie et d'accès.
- Une opération d'ensemble permet de mutualiser la voirie et de limiter son emprise sur l'ensemble du site.
- L'ensemble des OAP sur des sites comparables à celui-ci attendent une opération d'ensemble, il s'agit de maintenir une cohérence du PLUi et des outils mis en place.
- La demande est en contradiction avec les avis des personnes publiques associées, qui soulignent l'importance du maintien d'une opération d'aménagement d'ensemble.



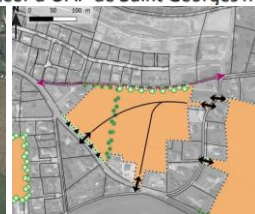
Avis défavorable :
Maintien de l'OAP.
Opération d'ensemble attendue, sauf le long de la rue Jean Joly.

COMMENTAIRES du CE

Le devenir de ce secteur est rappelé dans le fascicule « **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** » (OAP n°20 - Saint Georges) :

Ce secteur vient densifier l'espace bâti de Pont-Audemer.

Le secteur d'OAP de Saint Georges n'est concerné par aucune contrainte. Le secteur d'OAP est d'une superficie de 3,5 ha.



Vocation du secteur

Orange Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

..... Traitement paysager qualitatif en limite de rue

Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

Principe d'accès à créer, en double sens

Accès direct aux constructions

Principe de voirie interne

Accès piéton à conserver ou à créer

Sente piétonne à maintenir ou à créer

L'opération à développer sur le site de Saint Georges sera à dominante d'habitat individuel, avec la possibilité d'y intégrer des formes mixtes (jumelés et/ou petits collectifs). Une opération unique couvrant l'intégralité de la zone est préférable pour l'aménager et l'équiper, toutefois les parcelles situées au bord de la rue Jean Joly peuvent l'objet d'opérations au coup par coup. Dans cette éventualité, le secteur central pourra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

L'objectif est de développer environ une trentaine de logements.

Les futures habitations seront desservies par des accès directs depuis le chemin des Hautes Planches et la rue Jean Joly et nécessitera la création d'une voirie interne reliant la rue Jean Joly et le chemin des Hautes Planches.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux.

Il est demandé de conserver la sente piétonne au nord du site.

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins. Le stationnement visiteur doit être perméable et planté, il est demandé une place pour deux logements produits. Il est conseillé d'organiser le stationnement visiteur le long de la voirie interne.

La haie dense au nord du site est à conserver. La haie plantée au cœur du site, sur un axe nord/sud est, de préférence à maintenir.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Il est demandé un traitement qualitatif aux abords du chemin des Hautes Plantes et de la rue Jean Joly.

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20 m²), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

Ces éléments de réponses sont en corrélation avec les recommandations des Services de l'Etat et les Personnes publiques.

(M) **M. LARCIER Pierre** 19, rue du Gal Leclerc 27500 PONT-AUDEMER

envoyé : vendredi 23 septembre 2022 09:26

modif n°1 du PLUi <modif1plui@ccpavr.fr> Objet : Larcier/Réponse enquête OAP St Georges N°20

« ... Parcelle cadastrée à PONT-AUDEMER AZ189

Nous avons bien noté les modifications apportées aux OAP n°20 relatives au secteur Saint-Georges et nous vous en remercions. En effet, ces modifications sont intéressantes et remportent notre adhésion tout en considérant des modifications dont nous vous faisons part ci-après : nous aurions souhaité que notre propriété puisse faire l'objet d'une opération indépendante, sans que nous devions nous connecter avec les propriétés voisines. En effet, nous souhaitons éviter toute nuisance potentielle et garantir Paix, Sécurité et Calme dans ce secteur en évitant que la voie nouvelle en devienne un « raccourci » entre la rue Jean Joly et le Chemin des Hautes Planches. Ce qui, de surplus, permettrait de garder plus de terrain perméable à l'eau et soulagerait la ville dans la gestion de ce quartier. C'est pourquoi, nous souhaitons que la parcelle AZ 189 reste un îlot indépendant et, dans ce cas, serait-il possible de prévoir la possibilité de créer une ou des voies en impasse pour la desserte de notre parcelle via les accès projetés ? ... ».

AVIS CCPAVR



Plusieurs aspects sont à prendre en compte :

- Le respect de la densité applicable sur l'ensemble du site : une opération au coup par coup rend complexe l'application et le respect de la densité et du nombre de constructions attendues sur ce secteur. Les premières opérations auront un impact sur les opérations restantes.
- Il s'agit de proposer une réflexion et un aménagement global du secteur. Il est essentiel d'un point de vue urbanisme, de créer et maintenir du lien entre les futurs propriétés/propriétaires, et des connexions avec l'existant, notamment en termes de voirie et d'accès.
- Une opération d'ensemble permet de mutualiser la voirie et de limiter son emprise sur l'ensemble du site.
- L'ensemble des OAP sur des sites comparables à celui-ci attendent une opération d'ensemble, il s'agit de maintenir une cohérence du PLUi et des outils mis en place.
- La demande est en contradiction avec les avis des personnes publiques associées, qui soulignent l'importance du maintien d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Avis défavorable :
Maintien de l'OAP.
Opération d'ensemble
attendue, sauf le long
de la rue Jean Joly.

COMMENTAIRES du CE

Caractéristiques de la parcelle identiques à celle-ci-avant.



Vocation du secteur

Orange Secteur destiné à l'implantation de logements

Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

Green dots Traitement paysager qualitatif en limite de rue

Green squares Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer

Green circles Haie ou alignement d'arbres à créer

Desserte et voirie

Double arrow Principe d'accès à créer, en double sens

Triangle up Accès direct aux constructions

Triangle down Principe de voirie interne

Triangle left Accès piéton à conserver ou à créer

Dashed line Sentier piéton à maintenir ou à créer

(M) Mme Caroline DESPRES-CRASSUS pour les CONSORTS DESPRES

envoyé : dimanche 25 septembre 2022 19:25

Objet : modif n°1 du PLUi

CONSORTS DESPRES

Propriétaire parcelle cadastrée à PONT-AUDEMER section AZ n°175

« ... Nous avons bien pris note des modifications apportées aux OAP n°20 relatives au secteur Saint-Georges. Nous aurions souhaité que notre propriété puisse faire l'objet d'une opération indépendante, sans obligation de connexion avec les propriétés riveraines afin d'obtenir un îlot indépendant. Nous pourrions ainsi éviter que la voie nouvelle ne devienne « une déviation » de la Rue Jean Joly eut Chemin des Hautes Planches qu'il est d'ailleurs prévu d'élargir à cet effet. Cela permettrait également de conserver un peu plus d'espace vert perméable à l'eau. Ainsi, serait-il possible de créer une voie en impasse pour la desserte de notre propriété (section AZ n°175) via l'accès projeté Chemin des Hautes Planches, sans liaison commune avec les propriétés riveraines ... »

AVIS CCPAVR

Plusieurs aspects sont à prendre en compte :

- Le respect de la densité applicable sur l'ensemble du site : une opération au coup par coup rend complexe l'application et le respect de la densité et du nombre de constructions attendues sur ce secteur. Les premières opérations auront un impact sur les opérations restantes.
- Il s'agit de proposer une réflexion et un aménagement global du secteur. Il est essentiel d'un point de vue urbanisme, de créer et maintenir du lien entre les futurs propriétés/propriétaires, et des connexions avec l'existant, notamment en termes de voirie et d'accès.
- Une opération d'ensemble permet de mutualiser la voirie et de limiter son emprise sur l'ensemble du site.
- L'ensemble des OAP sur des sites comparables à celui-ci attendent une opération d'ensemble, il s'agit de maintenir une cohérence du PLUi et des outils mis en place.
- La demande est en contradiction avec les avis des personnes publiques associées, qui soulignent l'importance du maintien d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Avis défavorable :
Maintien de l'OAP.
Opération d'ensemble attendue, sauf le long de la rue Jean Joly.

COMMENTAIRES du CE

Caractéristiques et problématique de la parcelle identiques à celles-ci-avant.



- | | |
|--|---|
| Vocation du secteur | Desserte et voirie |
| Orange : Secteur destiné à l'implantation de logements | ↔ Principe d'accès à créer, en double sens |
| Qualité environnementale, paysagère et patrimoniale | ▲ Accès direct aux constructions |
| Traitement paysager qualitatif en limite de rue | — Principe de voirie interne |
| ● Haie ou alignement d'arbres à préserver ou à renforcer | ▲ Accès piéton à conserver ou à créer |
| ○ Haie ou alignement d'arbres à créer | Sente piétonne à maintenir ou à créer |

COMMENTAIRES du CE

Propriétaires de la parcelle AY0046



Se reporter au fascicule « **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** » (OAP n°21 - Les Hautes Planches) :

Le secteur vient étendre les limites du tissu bâti de Pont-Audemer et donc conforter la commune. Le secteur d'OAP est d'une superficie de 6,1 ha.

L'opération à développer sur le site des Hautes Planches sera à dominante d'habitat individuel. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

L'objectif est de développer environ d'une cinquantaine de logements.

Les futures habitations seront desservies par une ou plusieurs voiries internes depuis le chemin des Hautes Planches.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux.

La haie au sud est à préserver, les percements sont interdits.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. A titre exceptionnel, une dérogation est permise lorsque le découpage parcellaire ne permet pas d'assurer la croissance naturelle de l'arbre.

Préserver un secteur de jardin est demandé à l'est du site, en limite de zone Natura 2000, une bande inconstructible de 20 m minimum est attendue.

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

Par conséquent, il est demandé une clôture végétale à l'est du site. Il est possible de la doubler d'un grillage à mail large (10x10 cm) afin de permettre la circulation de la petite faune sauvage.

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat.

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privé et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

Un traitement qualitatif des abords de l'entrée du site est demandé.

En cas d'espace public dédié aux usages des futurs résidents, celui-ci devra être relié au réseau interne de cheminements piétons. Un traitement au sol différencié de la voirie sera également mis en œuvre pour les cheminements piétons, selon les mêmes modalités.

La réflexion autour de la création d'espaces publics ou partagés devra rechercher une utilisation optimisée de matériaux limitant les îlots de chaleur. La conception de ces espaces devra également permettre de limiter les besoins en éclairage public.

(R) M. et Mme SERVAGER

« ... renseignements sur l'évolution du PLUi sur notre parcelle AY46 sur le secteur de l'OAP21. »

(M) **Laurent MEUNIER** - envoyé : mardi 27 septembre 2022 19:21

à : Modif n°1 du PLUi <modif1plui@ccpavr.fr>

Objet : parcelle AV 116

« ... il serait opportun de laisser la parcelle AV 116 en zone naturelle pour préserver le caractère rural de notre quartier... »

COMMENTAIRES du CE

Après consultation et enquête publique, la parcelle AV116 à PONT-AUDEMER était proposée en Zonage **Uz** lors de l'élaboration du PLUi (zone urbaine à dominante d'activités économiques, industries autorisées). Elle est dorénavant maintenue en Zonage **N** (zone naturelle), ce qui correspond tout-à-fait au souhait du requérant.



Zonage PLUi initial

Zonage modificatif n°1 PLUi

(M) **MALHERBE Alain** - envoyé : mercredi 28 septembre 2022 12:13

à : Modif n°1 du PLUi <modif1plui@ccpavr.fr>

Objet : OAP n° 21 "Les Hautes Planches

« ... merci d'avoir conservé la parcelle AV116 en zone naturelle (Mr Mme MALHERBE, 1049 chemin du milieu)... »

COMMENTAIRES du CE

Réponse identique à l'observation ci-dessus en ce qui concerne la parcelle AV116. Toutefois, il est notable que l'OAP 21 consiste en une opération à dominante d'habitat individuel (aménagement et équipement feront l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone pour, environ, une cinquantaine de logements).

(M) **Laurent LETELLIER** - envoyé : jeudi 29 septembre 2022 12:02

À : Modif n°1 du PLUi <modif1plui@ccpavr.fr>

Objet : modification PLUi Pont -Audemer - Parcelle AV116 / OAP n°21

« ... Mes commentaires envoyés le 27/9 n'étant pas parus, je me permets de les réitérer.

1°) Merci d'avoir conservé la parcelle AV 116 en zone naturelle dans ce projet de modification maintenant ainsi la qualité environnementale du quartier ainsi que la continuité de préservation de la trame verte engagée avec le parc naturel régional des boucles de Seine. Telles assurances ayant été adressées aux habitants du quartier des Hautes Planches par le président de la communauté de communes dans son courrier d'octobre 2019. 2°) le secteur s'urbanisant de plus en plus, est-il prévu le renforcement du réseau incendie ? Laurent Letellier-Chemin des Hautes-lanches-Pont-Audemer... »

AVIS CCPAVR

La question de la défense à incendie est intégrée dans les réflexions. Cela fait partie des réseaux nécessaires pour autoriser une demande d'urbanisme.

Dès lors qu'une opération d'envergure est envisagée sur un site, la défense incendie est imaginée en parallèle.

Pas d'avis.

Pas de changement du PLUi

COMMENTAIRES du CE

La rubrique « défense incendie » a effectivement fait l'objet de nombreux échanges lors de l'élaboration du PLUi ; en ce qui concerne le zonage N, caractérisant la parcelle AV116, se reporter au Règlement écrit (p. 122) et en page 128 du nouveau document présenté récemment à enquête publique.

3.3 Desserte par les réseaux

Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A noter que, lors de la mise en place du PLUi, cette OAP portait le numéro 25.

(C) M. et Mme PINGOT (au nom de l'Indivision PASSAVANT/GAUTIER/PINGOT)

156 Chemin du Char - PONT-AUDEMER

« ... nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées section 549 Al 175,12 et 11 et, à notre connaissance, il y a un bras de la Tourville qui n'est pas en eau. Nous demandons, à ce titre, que la règle de retrait de 20 mètres ne s'applique que sur le bras de la Tourville qui est en eau... »

AVIS CCPAVR

La modification a permis de répondre à une attente du service instructeur, qui rencontrait des difficultés à appliquer la règle de retrait des 20 mètres aux abords des cours d'eau, puisque ceux-ci n'étaient pas identifiés. La modification a donc permis d'ajouter une carte des cours d'eau à l'échelle de chaque commune.

Il s'est agi de reprendre la carte des cours d'eau identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure, disponible sur internet.

Cette donnée est la plus objective possible et répond à la définition de l'article L-214-7-1 du code de l'environnement et sur lesquels s'appliquent les règles fixées par l'article D615-46 du code rural et de la pêche maritime.

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Eau_referentiel.map, consulté en septembre 2021 => lien non valide le 17 octobre 2022.

Dans le cadre de la modification du PLUi, il n'est pas envisageable de modifier une donnée élaborée à l'échelle du département, sous des principes d'équité de traitement, de prise en compte des risques inondations, d'adaptation au changement climatique, et de neutralité de la donnée.

Avis défavorable :
Pas de modification du
PLUi

COMMENTAIRES du CE

Ce secteur se situe en zonage Ub1, secteur urbanisé à dominante résidentielle (« Zone urbaine à caractère résidentielle à Pont-Audemer »). Le **Règlement écrit** précise : **ZONE Ub1**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Ub1		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		

1.2 Interdiction et limitation de certains usage et affectations des sols, constructions et activités

Dispositions génériques

- L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m²) ne pourra se faire à moins de 15 mètres d'une lisière boisée et de 20 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge, et non applicable aux extensions de bâtiments existants à l'approbation du PLUi – cours d'eau concernés : se référer à l'annexe 6 du présent document) ;



En conclusion, la temporalité et la factualité ne pouvant ne pouvant être considérés comme arguments de justification, j'estime que le « principe de précaution » prévaut.

OBSERVATIONS PARVENUES HORS DÉLAI OU NE RELEVANT PAS INTRINSÈQUEMENT DU PROJET - TRANSMISES POUR INFORMATION

Mme Catherine LIGNY 3, impasse de la Fièr 27500 TOUTAINVILLE (courrier avec PJ du 16 septembre 2022 adressé à M. le maire de Toutainville, déposé en mairie et transmis au CE le 3.10.22 à 16H18)

Propriétaire depuis décembre 2021 avec mon frère, Monsieur Pascal DABIEL, d'un terrain de 2 hectares, situé au 21 chemin de la Fièr 27500 TOUTAINVILLE. Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées n°172 et 538, d'une surface de 2 000 m².

Par conséquent, cette parcelle est à ce jour classée en zone verte. Je souhaiterais faire une donation à ma fille et son conjoint afin de faire construire leur maison, sur le terrain cité ci-dessus. D'où ma présente demande pour transformer ce statut en terrain constructible.

Je suis convaincue que les retombées de mon projet justifient amplement ce changement.

En effet, nous pouvons souligner la construction d'un échangeur en fin d'année 2019, qui se situe à 500m du terrain référencé ci-dessus.

De plus, en janvier dernier, un permis de construire a été accordé au club de golf de PONT-AUDEMER, pour la construction d'un club house, situé dans la zone des étangs à TOUTAINVILLE. Ce terrain se situe à 2km de notre terrain. C'est pourquoi, je trouve incohérent que notre terrain soit classé en zone verte par le réseau NATURA 2000 alors qu'à proximité de celui-ci, des constructions ont été accordées aux municipalités.

Mon projet respecte le cadre du village, et ne peut que contribuer positivement à l'économie de notre commune.



M. Raynald TIHY (mail du 3.10 à 17h17)

Concernant ma propriété cadastrée section XA n°93 sur la commune de PONT-AUDEMER, située au 13 route de Saint-Mards, je souhaiterais qu'elle soit classée en zone constructible car dans le document actuel, cette propriété est classée en zone naturelle et rattachée par le biais de ce classement aux grands espaces de la vallée de la Risle. Or, elle s'inscrit pleinement au sein du secteur urbanisé de la route de Saint-Mards du fait des nombreuses constructions qui y sont présentes.

Mon terrain est situé en léger contrebas de la voie publique, mais sur un replat, en continuité des coteaux largement construits le long de cet axe. Il ne présente, du fait de cette topographie particulière, aucun lien direct avec les herbage de la vallée. De plus, il est déjà édifié de deux bâtiments dont au moins l'un d'eux pourrait être remplacé par une construction nouvelle, dans la continuité de celles existantes le long de la voie, si un classement en zone constructible était admis.

Bordé de constructions à usage d'habitations, ce terrain présente également toutes les caractéristiques favorables à une éventuelle urbanisation. Il est en effet desservi par l'ensemble des réseaux et la voirie a été aménagée pour permettre l'accès à ce terrain (bordure surbaissée) depuis la route de Saint-Mards.

La vocation « naturelle » de cette propriété n'est donc pas manifeste et la végétation existante masque les vues les plus directes sur le coteau et la vallée.

Dans ce contexte, je vous serais reconnaissant de bien vouloir étudier la constructibilité potentielle de cette propriété et si une réponse favorable n'était pas envisageable, les constructions présentes sur le site pourraient, dans une moindre mesure, être étoilées afin que leur changement de destination et leur réhabilitation/restauration puissent être envisagés.



M. Régis et Daniel HONO 55 et 57, impasse du bois 27290 ECAQUELON

demande de modification du PLUi sur la commune d'Ecaquelon

C671 : parcelle en nature d'herbage enclavée par plusieurs habitations qui était constructible en 2020 et ne l'est plus

C565 : schéma identique à la parcelle C671

B547 : parcelle en nature de labour, entourée par trois côtés d'habitation

C462 : parcelle en nature de labour, enclavée entre route et habitations anciennement constructible en 1998...



M. et Mme Jacky BOSQUIN 6, rue P. Mendès-France 27290 FRENEUSE-SUR-RISLE (permanence du 20.09) : « ... constructibilité de parcelle, un courrier sera déposé... ». (courrier avec PJ du 29.09.22)

En effet, j'ai été très surpris de découvrir la modification et donc la non constructibilité de mes 2 parcelles lors de la mise en place du PLUi en 2019 !

Aussi je vous demande la possibilité de repasser mes deux parcelles ZB 71 et ZB 73 en zonage constructible lors de la réunion de PLUi prévue en 2023 et ceci afin de me permettre de continuer la restauration de ma grange située sur la parcelle ZB 71 site 1, rue Pierre Mendès France à Freneuse sur Risle.

Sans cette révision plus rien n'est possible et mon patrimoine se retrouve ainsi anéanti.



Mme Michèle-Claude GAUDIN-VIERFOND (mail du 3.10.22 à 14H11)

Vu ;

la parcelle AV116 est conservée en zone naturelle et le nouveau projet ne présente pas de contrainte supplémentaire sur mes lots AY 15 16 et 17 (parcelle 467)

Michèle-Claude GAUDIN-VIERFOND
06.80.11.92.22
gaudimichele@aol.com

le commentaire concerne l'OAP 21 "Les Hautes Planches".

M. Bruno RESTOUT (mail du 3.10.22 à 14H48)

Suis étonné que la parcelle AY 81 Les Hautes Planches vendues en mars 2020 au prix de 4 € les 33.733 m² n'ait pas été préemptée par la Ville de Pont-Audemer...

Bruno RESTOUT
1064 Chemin du Milieu
27500 PONT-AUDEMER
0638462129
brunorestout@gmail.com

M. Robert MAROCHAIN (mail du 3.10.22 à 14H51)

Je partage avec de nombreux habitants du quartier la satisfaction de constater le maintien de la parcelle AV 116 en zone naturelle. En espérant que cette décision ne sera pas remise en question à plus ou moins long terme.

Robert MAROCHAIN
422 Rue Jean Joly
27500 PONT-AUDEMER
TEL 02 32 56 13 15
... » robert.marochain@sfr.fr

M. Serge BAGOT (deux mails du 3.10.22)

J'ai découvert vendredi 30 septembre dernier qu'un projet d'installation de pylône téléphonique était envisagé sur la parcelle ZB 000 69 de la commune de Freneuse sur Risle. Cette parcelle est adjacente à celle de mon habitation (ZB 000 68). Compte tenu des nuisances occasionnées par ce type d'installation (dispersion d'ondes, impact visuel...), je demande que l'installation soit éloignée de mon habitation. Je suis favorable au maintien du projet initial, c'est-à-dire sur la parcelle ZE 000 57. Cette demande entraîne la création d'une dérogation, la parcelle ZE 000 57 étant classée en zone de protection paysagère, ou l'objet d'un déclassement partiel en zone agricole (création d'un redent permettant la localisation du pylône).



Mon message transmis à 11 h 15 contient une erreur. Les parcelles désignées relèvent de la section ZE. Il faut lire ZE 000 57, ZE 000 68 et ZE 000 69. Enfin, je vous communique la copie d'un extrait de plan cadastral qui précise la localisation envisagée de l'installation.

M. et Mme Frédéric PETRAUD : « ... renseignements pris sur le PLUi et demande de révision pour notre parcelle Section AB n°5 à Tourville sur Pont Audemer pour retrouver le caractère constructible... »

M. et Mme Régis ROULIN - 6, Côte St Gilles PONT-AUDEMER : « ... merci de revoir (le terrain qui était constructible) à St Germain, parcelle AD321 ; Ce terrain a été acheté en 1997, enquête publique 2017, PLUi approuvé en 2019... »

M. Hervé DELAUNEY – ROUTOT : « ... échange sur la parcelle Z14 de Brestot pour la rendre constructible lors de la révision du PLU en 2023... »

M. Alain MALHERBE (mail du 28.00.22) : « ... merci d'avoir conservé la parcelle AV116 en zone naturelle (M. et Mme Malherbe 1049 chemin du milieu) ... »

M. et Mme SERVAGER : « ... renseignements sur l'évolution du PLUi sur notre parcelle AY46 sur le secteur de l'OAP21. »

M. Laurent MEUNIER mail du 27.09.22 : « ... il serait opportun de laisser la parcelle AV 116 en zone naturelle pour préserver le caractère rural de notre quartier... »

M. Jean-Gustave PINCHON - MANNEVILLE-SUR-RISLE : « ... renseignements sur le PLUi Zone de Bacquets qui pourrait être construite... »

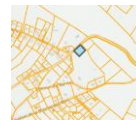
M. Hervé LECASBLE – TRIQUEVILLE : « ... pour information... »

M. et Mme ROULIN Agnès et Régis

6, côte de St Gilles - Pont-Audemer
« ... merci de revoir (le terrain qui était constructible) à St Germain, parcelle AD 321. Ce terrain a été acheté en 1997, enquête publique 2017, PLUi approuvé en 2019. Nous serions très reconnaissants que vous étudiez ce dossier. »

COMMENTAIRES du CE

Cette observation ne relevant pas du thème de la présente enquête publique, la demande de modification de zonage de la parcelle (AD321) ne pourrait être étudiée qu'à l'occasion d'une révision du PLUi.



M. SOURDON Louis CORNEVILLE SUR RISLE : « prise de renseignements sur le projet, problématique identique sur changement de zonage de parcelle »

M. HERVIEU Rodolphe – Triqueville

661 La Côte Fauquelle - TRIQUEVILLE
« ... la problématique concernant le zonage de ma parcelle sera à revoir. Parcelle constructible en entier avant et une partie n'est plus constructible... Pourquoi ? »

COMMENTAIRES du CE

Cette observation ne relève pas de la présente enquête publique. La demande de modification de zonage, même partielle, ne pourrait être étudiée qu'à l'occasion d'une révision du PLUi (a priori seraient concernées les parcelles D306 et/ou 286). Les premières recherches doivent toutefois pouvoir être effectuées au niveau communal, l'équipe municipale ayant participé à l'élaboration du PLUi approuvé.



M. CARON - habitant d'Epaignes (agissant au nom de **M. et Mme GALLAIN VIERFOND**) : « ... renseignements sur le projet, interrogations sur les modifications éventuellement apportées depuis le PLUi initial, notamment sur les parcelles limitrophes à l'Est de l'OAP 21 »

Mme MAHE (mail du 4 octobre 2022 à 8h21)

obj : ERP maison route du Vièvre MARS 2020
« ... Je n'ai pas pu assister aux réunions, Pouvez-vous prendre note que je désire que l'on réétudie le classement concernant le risque inondation pour ma maison du 06 route du Vièvre à Freneuse sur Risle actuellement en zone jaune (voire aussi verte sur l'ERP joint). Elle surplombe de plusieurs mètres les constructions desservies par le chemin de la Frémondrière situé au niveau de la RISLE ... »

COMMENTAIRES du CE

Mail déposé le lendemain de la clôture de l'enquête. La contributrice est invitée à se rapprocher ultérieurement des Services compétents afin d'exposer plus en détail sa requête. L'ensemble des PJ est détenu par la CCPAVR.



AUTEUR	OBJET DE LA REQUETE	AVIS DE LA CC PONT-AUDEMER VAL DE RISLE
Catherine LIGNY	Demande de constructibilité	Hors champ d'action d'une modification de PLUi (changement de zone non autorisé).
Raynald TIHY	Demande de constructibilité	Hors champ d'action d'une modification de PLUi (changement de zone non autorisé).
Régis et Daniel HONO	Demande de constructibilité	Hors champ d'action d'une modification de PLUi (changement de zone non autorisé).
Jacky BOSQUIN	Demande de constructibilité	Hors champ d'action d'une modification de PLUi (changement de zone non autorisé). En zone naturelle ou agricole, il est possible d'agrandir une construction existante, de la rénover et de construire une annexe à la construction principale. Se rapprocher du service instructeur.
Michèle-Claude GAUDIN VIERFOND	Maintien en zone naturelle de la parcelle AV116	Pas de modification à prévoir.
Brune RESTOUT	Constate que la commune de Pont-Audemer n'a pas préemptée la parcelle AY81 les Hautes Planches.	Pas de modification à prévoir.
Robert MAROCHAIN	Maintien en zone naturelle de la parcelle AV116	Pas de modification à prévoir.
Serge BAGOT	Projet d'installation de pylône téléphonique sur la parcelle ZE 69, à proximité de la parcelle ZE68. Souhait de maintenir le projet initial (ZE57), avec une dérogation (zone de protection paysagère) ou d'un déclassement partiel en zone agricole.	Pas de changement de zone possible, pas de dérogation possible : hors champ d'action d'une modification de PLUi.
Frédéric PETRAUD	Demande de constructibilité	Hors champ d'action d'une modification de PLUi (changement de zone non autorisé).
Rodolphe HERVIEU	Parcelle constructible en entier avant et une partie n'est plus constructible. Zonage à revoir.	Lors de l'élaboration du PLUi, il a été question de délimiter les zones constructibles au plus proche des constructions tout en permettant au(x) propriétaire(s) de faire évoluer leurs constructions au fil des projets (annexes, extension, etc...). En revanche, il a également été question de limiter la constructibilité des arrières de parcelles (afin de limiter les constructions en doubles rideaux), en cohérence avec les objectifs définis par les lois et documents supra-communaux.
Régis ROULIN	Demande de constructibilité	Hors champ d'action d'une modification de PLUi (changement de zone non autorisé).
Hervé DELAUNEY	Maintien en zone naturelle de la parcelle AV116	Pas de modification à prévoir.
SERVAGER	Renseignements sur l'évolution du PLUi sur notre parcelle AY46 sur le secteur de l'OAP21.	Pas de modification à prévoir.
CARON	Renseignements pris sur le projet et interrogations sur les modifications éventuellement apportées depuis le PLUi initial, notamment sur les parcelles limitrophes à l'OAP21.	Pas de modification à prévoir.
Laurent MEUNIER	Maintien en zone naturelle de la parcelle AV116	Pas de modification à prévoir.
Jean-Gustave PINCHON	Renseignements sur le PLUi Zone de Bacquets qui pourrait être construite	Pas de modification à prévoir.
Hervé LECASBLE	Pour information	Pas de modification à prévoir.
Louis SOURDON	Prise de renseignements sur zonage	Pas de modification à prévoir.

COMMENTAIRES du CE

Chacun peut ainsi prendre connaissance de la prise en compte de son observation/requête, et des éventuelles réponses apportées par la CCPAVR recentrées sur l'objet même de cette enquête.

3 - COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Questionnement du Commissaire enquêteur :

La problématique de la défense incendie sur certaines du territoire a fait l'objet de nombreux échanges lors de l'élaboration du PLUi, notamment en termes de constructibilité de parcelles (éloignement au regard des points d'eau incendie-PEI pompier-, dimension des tuyauteries, citernes souples, Plan de Défense incendie etc...).

Rappeler la réglementation en vigueur au regard des zonages

Réponse apportée par la CCPAVR

La défense incendie doit être assurée conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Eure, par exemple pour de l'habitat représentant un « risque courant faible » le projet doit disposer d'un point d'eau identifié à moins de 200m du risque à défendre avec un débit minimum de 30m³ pour une heure.

Une nouvelle construction, ou une extension > à 20m², ou une annexe > à 50m², doivent disposer d'une défense incendie conforme. Dans le cas contraire, même en zone urbaine le projet ferait l'objet d'un refus.

LE DEVENIR DU SECTEUR DE LA CARTONNERIE A PONT-AUDEMER

Questionnement du Commissaire enquêteur :

Le devenir du secteur de la Cartonnerie, sur les berges de la Risle et à proximité du centre-ville de PONT-AUDEMER, semble être d'actualité, un sondage auprès des habitants ainsi qu'une réunion publique ayant été prévus en ce sens courant septembre. En fonction de ce résultat et, selon l'orientation vers laquelle se dirige la CCPAVR, préciser l'impact potentiel sur certaines caractéristiques du PLUi en termes de « destination » du bâti et du zonage.

Réponse apportée par la CCPAVR

Une étude de programmation est en cours sur le secteur de la Cartonnerie / des Quais Maritimes. Cette étude comprend une phase conséquente de consultation avec la population, pour envisager collectivement l'avenir de ce secteur stratégique pour la commune de Pont-Audemer, puisque située en cœur de ville.

Une consultation a eu lieu par le biais de questionnaire et une réunion publique a été organisée.

L'objectif serait d'accueillir des activités économiques (tertiaires par exemple) et du logement.

Le projet est en cours de réflexion et se dessine au fil des échanges et des semaines qui passent. Il est encore trop tôt pour envisager des modifications de l'OAP Quai Maritime.

COMMENTAIRES du CE

Les questions méritaient d'être abordées, la première ayant été soulevée à plusieurs reprises lors des permanences. Les éléments de réponses me conviennent.

4. COMMENTAIRE FINAL

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- Le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- La délibération qui approuve la modification du PLU.

Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] ».

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

Pour un EPCI non couvert par un SCoT, la délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- De sa transmission à la Préfecture ou à la Sous-Préfecture, mais il ne devient exécutoire qu'à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet si ce dernier n'a pas entretemps demandé de modification,
- De l'affichage en mairie des communes membres concernées et au siège de l'EPCI,
- De la parution dans la presse diffusée dans le département.

REMISE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément aux termes de l'arrête d'ouverture d'enquête, j'ai transmis :

- un exemplaire de ce rapport, ses annexes et les registres d'enquête à **Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pont-Audemer/Val de Risle** ;
- un second exemplaire des documents à monsieur le **Président du Tribunal administratif de ROUEN**.

A GRAVIGNY, le 28 octobre 2022

Monsieur **Bernard POQUET**
Commissaire enquêteur

