

**MÉMOIRE EN RÉPONSE
AU PROCÈS-VERBAL DE
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
ETABLI PAR LE COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR DANS LE CADRE DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**



SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : OBSERVATIONS REÇUES DU PUBLIC.....	5
Contributions déposées en lien avec l'objet de l'enquête publique.....	5
Contributions déposées hors champ d'enquête transmises pour information et Éventuelle suite à donner	9
DEUXIÈME PARTIE : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	11
La défense incendie	11
Questionnement du Commissaire enquêteur :	11
Réponse apportée par la CCPAVR.....	11
Le devenir du secteur de la cartonnerie à Pont-Audemer	11
Questionnement du Commissaire enquêteur	11
Réponse apportée par la CCPAVR.....	11
TROISIÈME PARTIE : LES AVIS EXPRIMÉS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	12



PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUI - ENQUETE PUBLIQUE - MÉMOIRE EN RÉPONSE

L'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCPAVR s'est déroulée du 1er septembre 2022 au 3 octobre inclus, selon les dispositions de l'arrêté pris par Michel LEROUX, Président de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle en poste le 22 juillet 2022.

Monsieur Bernard POQUET, Commissaire Enquêteur, a remis le 7 octobre 2022 à la Communauté de communes un procès-verbal de synthèse dans lequel il formule plusieurs questions et observations enregistrées dans le cadre de l'enquête publique, pour lesquelles il invite la CCPAVR à fournir un mémoire en réponse.

Par le présent mémoire, la CC Pont-Audemer Val de Risle apporte les réponses sollicitées par le Commissaire Enquêteur et présente ses observations aux différentes requêtes, observations et propositions et présentées lors de l'enquête publique, dans la limite des compétences qui sont les siennes.

Le présent mémoire contient des indications préparant les modifications qui pourront être retenues à l'issue de la procédure d'enquête publique pour prendre en compte les avis formulés par les personnes consultées, le Commissaire Enquêteur et les Personnes publiques associées, dans le respect de l'économie générale du projet.

En accord avec Monsieur le Commissaire Enquêteur, ce mémoire lui est remis le jeudi 20 octobre 2022.



Hôtel de Ville – BP 429
27504 Pont-Audemer Cedex

Tél. 02 32 41 08 15 – Fax 02 32 41 24 74

PREMIÈRE PARTIE : OBSERVATIONS REÇUES DU PUBLIC**CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES EN LIEN AVEC L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

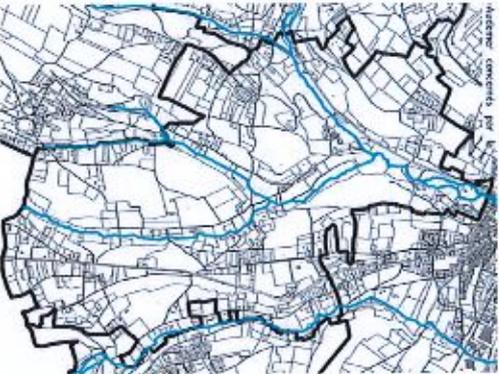
MODE DE DEPOT	AUTEUR	OBJET DE LA REQUETE	DOCUMENT PLUI MODIFIE	AVIS DE LA CC PONT-AUDEMER VAL DE RISLE	CCPAVR : PRISE EN COMPTE
@+Pj	Patrice BONVOISIN	FRENEUSE-SUR-RISLE Demande d'ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination, parcelle 2g située en zone A du PLUi.		Projet cohérent n'ayant pas d'impact négatif sur l'activité agricole.	Avis favorable : Ajout du changement de destination
R @+Pj	Indivision LEBARBIER-CHEVAL	PONT-AUDEMER Demande de modification de l'OAP Saint Georges : autoriser le coup par coup sur l'ensemble du site (Opération indépendante)		Plusieurs aspects sont à prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> - 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 propriétaires/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 attendu, sauf le long de la rue Jean Joly.

* Légende : R=R, R+Pj=Registre + pièce jointe, C=Courrier transmis à la CCPAVR, @=mail, @+P=C = mail + pièce jointe

MODE DE DEPOT1	AUTEUR	OBJET DE LA REQUETE	DOCUMENT PLU MODIFIE	AVIS DE LA CC PONT-AUDEMER VAL DE RISLE	CCPAVR : PRISE EN COMPTE
@+PJ	Pierre LARCIER	<p>PONT-AUDEMER</p> <p>Demande de modification de l'OAP Saint Georges : autoriser le coup par coup sur l'ensemble du site (Opération indépendante)</p>		<p>Plusieurs aspects sont à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 PLU 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. 	<p>Avis défavorable :</p> <p>Maintien de l'OAP. Opération d'ensemble attendue, sauf le long de la rue Jean Joly.</p>

MODE DE DEPOT2	AUTEUR	OBJET DE LA REQUETE	DOCUMENT PLUI MODIFIE	AVIS DE LA CC PONT-AUDEMER VAL DE RISLE	CCPAVR : PRISE EN COMPTE
②	Consorts DESPRES	PONT-AUDEMER Demande de modification de l'OAP Saint Georges : autoriser le coup par coup sur l'ensemble du site (Opération indépendante)		<p>Plusieurs aspects sont à prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 attendus 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 PLU 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. 	<p>Avis défavorable : Maintien de l'OAP. Opération d'ensemble attendue, sauf le long de la rue Jean Joly.</p>
②	Laurent LETELLIER	PONT-AUDEMER 1/ Merci d'avoir conservé la parcelle AV 116 en zone naturelle 2/ le secteur s'urbanisant de plus en plus, est-il prévu le renforcement du réseau incendie		<p>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.</p>	<p>Pas d'avis. Pas de changement du PLU</p>

1. Légende : R=R, R+P1=Registre + pièce jointe, C=Courrier transmis à la CCPAVR, @=mail, @+PC = mail + pièce jointe

MODE DE DEPOTS	AUTEUR	OBJET DE LA REQUETE	DOCUMENT PLUI MODIFIE	AVIS DE LA CC PONT-AUDEMER VAL DE RISLE	CCPAVR : PRISE EN COMPTE
R	M. et Mme PINGOT (au nom de l'indivision PASSAVANT / GAUTIER / PINGOT)	TOURVILLE-SUR-PONT-AUDEMER La carte des cours d'eau reporté en annexe du règlement du PLUi n'est pas exact : un bras de la Tourville recensé n'est pas en eau.		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/125/Eau_referential.map, consulté en septembre 2021 => lien non valide le 17 octobre 2022.</p> <p>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.</p>	<p>Avis défavorable : Pas de modification du PLUi</p>

3: Légende : R=R, R+P=Registre + pièce jointe, C=Courrier transmis à la CCPAVR, @=mail, @+P=C = mail + pièce jointe

CONTRIBUTIONS DEPOSEES HORS CHAMP D'ENQUETE TRANSMISES POUR INFORMATION ET ÉVENTUELLE SUITE A DONNER

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 THY	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 préempté 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).

AUTEUR	OBJET DE LA REQUETE	AVIS DE LA CC PONT-AUDEMER VAL DE RISLE
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 ROULLIN	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 SCURDON	Prise de renseignements sur zonage	Pas de modification à prévoir.

DEUXIÈME PARTIE : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après analyse du projet de PLU i modifié, le Commissaire enquêteur a soulevé deux interrogations auxquelles la CCPAVR apporte les réponses suivantes :

LA DEFENSE INCENDIE

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 PLU i, 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 PLU i 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.

TROISIEME PARTIE : LES AVIS EXPRIMES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle a soumis le PLUi modifié aux Personnes publiques associées, afin que ces dernières émettent un avis, dans un délai de trois mois à compter de la réception.

Ci-dessous les réponses apportées par la CCPAVR aux observations formulées par les Personnes publiques associées.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe

AVIS MRAe	Réponse de la CCPAVR
<p><u>Contenu du dossier</u></p> <p>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.</p> <p><i>L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans la notice de présentation du projet un tableau résumant la nature des différentes modifications envisagée afin d'en faciliter la compréhension.</i></p> <p><u>Biodiversité</u></p> <p><i>L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une justification de la création d'un secteur N1 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></p>	<p><i>Un tableau résumé sera ajouté dans la notice.</i></p> <p><i>La zone sera finalement maintenue en zone N, limitant ainsi les incidences sur la biodiversité de ce secteur.</i></p>

AVIS MRAE

Réponse de la CCPAVR

Paysage et le patrimoine

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 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 photo-voltaïques y compris en secteur patrimonial, ou a minima, de mieux justifier leur interdiction dans ces secteurs.

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.

Consommation d'espaces naturels et agricoles

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.

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.

Eau

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.

Changement climatique

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.

Une analyse plus approfondie sera réalisée.

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

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.

<p style="text-align: center;">AVIS MRAE</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><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></p>	<p style="text-align: center;">Réponse de la CCPAVR</p> <p><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></p>
---	---

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Eure - CDPENAF

<p style="text-align: center;">AVIS CDPENAF</p> <p><u><i>Protection des vergers à Manneville-sur-Risle</i></u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u><i>STECAL Az, N11 et N12</i></u></p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Réponse de la CCPAVR</p> <p><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></p>
---	---

Modifications applicables aux annexes et extensions en zone A et N

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'écart du toit, peut engendrer des annexes démesurées en zone A et N. L'atteinte aux espaces naturels et agricoles est sous-estimée.

STECAL NI2 : Emprise au sol et hauteur des constructions

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 NI2 du PLU.

La CCPAVR suit le conseil formulé par la CDPENAF et opte pour une modification des règles de hauteur : 6m maximum au faîtage.

Une hauteur et une emprise au sol vont être définies au sein des zones NI2, en prenant en considération l'intégration environnementale et paysagère.

Chambre d'agriculture de l'EureZonage :

- 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.

Evolution de la modification apportée au regard des observations de la CDPENAF et de la DDTM de l'Eure.

- Au sujet des modifications des emplacements réservés, nous n'avons pas d'observation à formuler à l'égard des demandes présentées.

- Concernant le déme 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.**



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.

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 PLU 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.

Maintien du changement de destination afin de permettre au patrimoine traditionnel d'évoluer.

La haie à planter d'essence végétale est reportée sur le schéma d'aménagement modifié.

Une bande d'inconstructibilité de 10 m va être ajoutée aux deux OAP, pour prendre en compte la zone de non-traitement.

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie / Architecte des bâtiments de France

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.

Les toitures « à la Mansart » seront par conséquent interdites en zone Uspr, mais leur autorisation est maintenue en zone Up et Ua.

Parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande

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 Tournainville, 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.

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.

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.



Direction départementale des territoires et de la mer – DDTM

Saisissant de la procédure

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 PLU 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.

En matière de cadre de vie urbain

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.

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 contredit l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles fixé par le code de l'urbanisme.

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.

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 interites 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 régler 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.

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.

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 déviance au cas par cas d'autorisations d'urbanisme, qui remettront totalement en cause les objectifs de densité d'aménagement cohérent de ce site.

En matière de lutte contre le mitage de l'espace rural

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 NIZ 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'égoût, 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.

Corrections d'erreurs matérielles

Dans la définition d'une véranda, une notion indispensable n'y figure pas, à savoir que celle-ci doit être attachée 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 « identifié au plan de zonage n°1 en tant qu'espace boisé classé » concernant la protection des listiers boisés, 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 constructions 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 NIZ, 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.

Le 20 octobre 2022

Le Président de la Communauté de communes Pont-Audemer/Val de Risle

Francis COUREL



