

COMMUNAUTE DE COMMUNES PONT-AUDEMER VAL DE RISLE (CCPAVR)



MODIFICATIF N°1

du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TOME 2/2

Comme l'exige la procédure, ce document fait suite au Rapport TOME 1/2

Destinataires

Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle	Tribunal administratif de ROUEN
---	--

LIMINAIRE

Ces conclusions motivées font suite au Rapport (tome 1/2), établi dans le cadre de l'enquête portant sur le projet de modificatif n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal porté par la Communauté de Communes PONT-AUDEMER / VAL DE RISLE (CCPAVR). Celle-ci s'est déroulée du 1er septembre à 9h00 au 3 octobre 2022 à 12h00, soit 33 jours consécutifs, sur les vingt-six communes du territoire de la Collectivité couvertes par le Plan, conformément à l'arrêté 761-2022 pris le 22 juillet 2022 par monsieur le Président de l'EPCI.

Il est rappelé que le travail du commissaire enquêteur consiste avant tout à présenter au public le projet de manière objective, désintéressée, neutre et impartiale, lui garantissant également la possibilité de s'exprimer librement avec le souci de restituer sans faille, et sans exception, ses requêtes, 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 des modifications envisagées, après étude des observations formulées et, éventuellement, en portant un commentaire sur la qualité et la pertinence des réponses fournies par le pétitionnaire.

De ce fait, j'expose en premier lieu des conclusions motivées puis exprime un avis personnel et impartial selon les éléments contenus dans le dossier et traités dans le rapport, les divers échanges, le déroulement de l'enquête, les observations consignées et les visites sur site.

SOMMAIRE

1. PROJET - ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1.1 Projet présenté à l'enquête publique
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Bilan de la concertation et information du public
- 1.4 Observations des PPA
- 1.5 l'enquête publique
- 1.6 Composition du dossier mis à enquête
- 1.7 Bilan des observations (Procès-verbal)
- 1.8 Réponses du pétitionnaire (Mémoire en réponse)
- 1.9 Commentaires

2. CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LE PROJET

1.1 PROJET PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur les vingt-six communes de la CCPAVR couvertes par le plan : 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 ;

Le PLUi de la CCPAVR a été approuvé en conseil communautaire le 17 décembre 2019. Un certain nombre d'erreurs matérielles ont ensuite été relevées notamment sur les Plans de zonage et les OAP.

De ce fait, des ajustements en termes de rédaction sur les Règlement écrit et graphique se sont également avérés indispensables après mise en œuvre du PLUi.

Lors de l'élaboration du Plan, un certain nombre de communes ne disposait pas du temps nécessaire pour communiquer leurs demandes liées aux éléments du « Patrimoine à protéger » au titre des articles L.151-19 et 23 du CU. Cette procédure de modification du PLUi était ainsi l'occasion d'incorporer ces ajouts d'éléments de protection. Suite à ce constat, les services de la communauté d'agglomération se sont attachés à procéder à ces ajustements qui font l'objet de la présente modification.

L'objectif de ces modifications réglementaires est de faciliter la mise en œuvre de projets et l'instruction de demandes d'autorisation du droit des sols sur des projets respectant la philosophie générale des règles du PLUi. Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles constatées depuis l'élaboration du PLUi, d'en faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du Règlement.

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

RÈGLEMENT ÉCRIT

Cette pièce a fait l'objet de nombreuses modifications, rectifications ou ajouts dans les diverses rubriques.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Création d'un 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, classement fortement contraignant qui ne permet pas le développement de ce type d'activités, notamment l'extension/construction d'un nouveau bâtiment.

Il est nécessaire d'accompagner le développement des activités artisanales en place. Ainsi, une zone agricole dédiée aux activités artisanales (Az) est créée dans le cadre de la modification, l'enjeu n'étant pas de développer de nouvelle activité artisanale en zone agricole, mais bien d'accompagner celles qui existent.

Cette modification faisant suite à une demande d'un artisan en zone A. Plusieurs possibilités ont été étudiées : modifier le zonage de cet artisan et le classer en Uz permettant l'évolution, ajuster le règlement écrit de la zone A pour permettre l'évolution ou créer une nouvelle zone et un règlement adapté.

La dernière option a été retenue et les plans de zonage n°1 et n°2, ainsi que les règles graphiques, ont été ajustés sur neuf secteurs qui font l'objet d'un changement de zone, désormais classés en zone Az correspondant à des STECAL au regard du CU et au sein desquels il est défini une emprise au sol maximale. Ces zones Az ne perturbent pas les activités agricoles actuellement en place et concernent des secteurs des communes de Campigny, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Mards-de-Blacarville et Thierville.

Activités artisanales au sein de la zone agricole - Az

Les règles définies en zone A n'étant plus adaptées à cette nouvelle zone Az, il était nécessaire de modifier les règles de hauteur/d'emprise au sol, afin de permettre l'évolution raisonnée des activités artisanales en place.

Les règles graphiques ont été ajustées sur les communes de Campigny, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Saint-Mards-de-Blacarville, Thierville. En ce qui concerne la commune de Corneville-sur-Risle, où il s'agissait d'une erreur matérielle (classement zone Ub2), la hauteur est identique à celle autorisée dans le centre-bourg mais cette modification n'engendre pas de changement au plan de zonage n°2.

Espace libre des secteurs dédiés aux activités économiques - Uz

Sur les zones Uz et AUz, les coefficients ne permettent pas de répondre aux besoins de certaines activités économiques (usage de l'espace libre). Les modifications n'ont pas été apportées sur les secteurs soumis à PPRI.

Les communes de Fourmetot, Glos sur Risle, Pont-Audemer, Saint-Mards-de-Blacarville, Tourville-sur-Pont-Audemer et Toutainville sont concernées par ces modifications. En ce qui concerne la commune de Saint-Philbert-sur-Risle, l'emprise au sol du supermarché est augmentée et, 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 sur site est autorisée à hauteur de 90%.

Ajout de mares à préserver

Des mares ont été recensées et protégées par le PLUi (zonage n°2). Une nouvelle étude, plus récente, a conduit à l'ajout de 460 mares à protéger sur le territoire des 26 communes couvertes par le PLUi.

Mise à jour de l'emprise des emplacements réservés

A l'arrêt du projet du PLUi au printemps 2019, les cadastres des communes suivantes Appeville- Annebault, Authou, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Montfort-sur-Risle et Saint-Philbert-sur-Risle n'étaient disponibles qu'au format raster, les données vectorisées ont été diffusées ensuite et utilisées sur les plans pour l'approbation. En revanche, aucun ajustement n'a pu être apporté. Cette modification est l'occasion de mettre à jour l'emprise des ER et d'adapter leur périmètre au cadastre vectorisé. Le zonage ne faisant pas l'objet d'ajustement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les modifications de ces OAP, présentées initialement au PLUi, concernent les communes de Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville et Saint-Symphorien. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle au sein du Plan, de définir la programmation et constructibilité dans ces secteurs, la répartition des lots, l'organisation des déplacements internes et de desserte, de projet particulier (EHPAD)

ORIENTATIONS D'AMÉGAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCIALES

Pont-Audemer - Centralité de niveau 1

Elargissement de cette centralité par intégration du secteur situé à l'Ouest de Tourville. Il s'agit en fait d'une erreur matérielle au PLUi, la logique territoriale voulant que, pour les habitants, le parcours marchand du centre-ville incorpore ce secteur au centre-ville de Pont-Audemer avec, de plus, la possibilité d'y implanter des commerces de proximité ou de bouche.

Linéaire commercial

La transformation d'un commerce en logement dans un secteur non protégé a remis en cause la prescription liée au linéaire commercial du centre-ville.

- linéaire strict : prolongement de la rue Canel et la rue des Carmes,
- linéaire souple : modifications apportées quai Robert Leblanc, rue Sadi Carnot, rue Place de la ville, place de Verdun, place Maubert, rue du général Leclerc, rue Pompidou, quai de la tour grise et une partie de la rue de Lisieux (aun°5 et au n°20).

Saint-Philbert-sur-Risle - Périphérie de niveau 2

Ajustement du périmètre intégrant l'évolution de zonage pour les parkings, constituant des espaces urbanisés en zone Uz. Les prescriptions surfaciques ont également été mises à jour, prenant en compte la modification de la centralité de niveau 1 à Pont-Audemer et de la périphérie de niveau 2 à Saint-Philbert-sur-Risle.

Mise à jour des cartes des localisations préférentielles

Les cartes délimitant les périmètres des centralités et des périphéries ont été mises à jour pour chacune d'entre elles. La modification n°1 du PLUi comprenant des évolutions de zonage, la modification de certaines cartes s'imposait, les fonds étant composés du cadastre (parcelle et bâti) et également du zonage du PLUi approuvé. Les communes de Appeville-Annebault, Authou, Condé-sur-Risle, Freneuse-sur-Risle, Glos-sur-Risle, Les Préaux, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Thierville et Toutainville sont concernées par ces mises à jour.

ANNEXES (Servitudes d'utilité publique)

Le territoire de la CCPAVR était concerné par les servitudes PT1 (protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques en instituant une zone de protection autour du centre, en interdisant toute production ou propagation de perturbations par des installations électriques) et PT2 (protection liaisons hertziennes définissant une zone spéciale de dégagement délimitée, en interdisant de créer des obstacles fixes ou mobiles) qui ont été abrogées par arrêtés ministériels de 2021. La modification de droit commun du PLUi était l'occasion de les prendre en compte en modifiant l'annexe dédiée aux servitudes d'utilité publique.

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le dossier présenté relève essentiellement du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et de diverses réglementations plus particulières comme la Loi sur l'eau ou celle sur la biodiversité.

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT ET DES PPA

AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La MRAe estime notamment que la modification n°1 du PLUi est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dont les sites Natura 2000, et impose au projet une évaluation environnementale. Elle présente, par ailleurs, un certain nombre de recommandations auxquelles la CCPAVR a apporté les réponses ou justifications :

- ✓ le contenu du dossier,
- ✓ la biodiversité,
- ✓ les paysages et patrimoines,
- ✓ la consommation espaces naturels et agricoles,
- ✓ le changement climatique (dont réduction GES).

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le projet a été notifié aux Services de l'État, Personnes Publiques associées et aux communes de l'agglomération couvertes par le PLUi. Les avis reçus, certains portant recommandations ou réserves, ont été intégrés au dossier d'enquête, les éléments de réponse apportés par la Collectivité dans son mémoire en réponse.

- ✓ Chambre d'agriculture de l'Eure : avis favorable avec recommandations (protection de vergers restrictive, changement de destination, bande d'inconstructibilité dans les OAP).
- ✓ Direction Régionale des Affaires culturelles : avis réservé (interdiction de toit « à la Mansart » en zone Uspr).
- ✓ Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande : avis réservé (problématique zonages N / NI 1 et NI2, opérations au coup par coup dans les OAP).
- ✓ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : avis réservé ou défavorable (trame protection vergers, règles de hauteurs en zone agricole, règles de construction en STECAL).
- ✓ Direction Départementale des Territoires et de la Mer : avis favorable avec recommandations (protection verger pommiers, opérations proches et en OAP, changements de destination en STECAL, caractéristiques de surfaces et hauteurs de construction, définition de véranda).

L'ensemble peut être consulté aux Procès-verbal et Mémoire en réponse joints au Rapport d'enquête ci-avant.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation, et aux prescriptions de l'arrêté communautaire, une enquête publique a été conduite du 1^{er} septembre au 3 octobre 2022 afin de permettre aux riverains et à la population de la Collectivité de se prononcer sur le projet.

INFORMATION DU PUBLIC

Les dispositions réglementaires ont été prises :

- ✓ annonces légales : les annonces ont été présentées dans le Paris Normandie et l'Eveil de Pont-Audemer avec une première parution le 2 août 2022 et une seconde publication les 1^{er} et 6 septembre 2022.
- ✓ affichage : l'affichage réglementaire a été effectué sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, à savoir les mairies de la CCPAVR dont la commune est couverte par le PLUi.
- ✓ permanences : je me suis tenu à la disposition du public durant les six permanences, prévues par arrêté, réparties équitablement sur le territoire de la Collectivité dont son siège, les mairies de Pont-Audemer, Appeville-Annebault, Saint-Philbert-sur-Risle et Saint-Mards-de-Blacarville.
- ✓ site Internet de la CCPAVR : l'entier dossier et les observations formulées par mails pouvaient être consultés sur le site de la Collectivité (« Vivre ici », « Urbanisme », « le PLUi », « procédure de modification du PLUi »).

DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un dossier imprimé complet a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête :

- ✓ Notice des modifications et justifications : document synthétique présentant les raisons justifiant les modifications, les pièces modifiées du PLUi (rapport de présentation / les OAP / le règlement écrit / le règlement graphique).
- ✓ Résumé non technique de l'Évaluation environnementale ; Notice d'Évaluation environnementale ; Rapport de présentation de l'Évaluation environnementale : expose les versions du texte qui font l'objet de modification et l'écriture projet. Les évolutions envisagées permettent difficilement, sans analyse environnementale précise, de vérifier si le projet induit des effets notables sur l'environnement dont les sites Natura 2000. La CCPAVR a donc décidé de réaliser une actualisation de l'évaluation environnementale en parallèle de la mise en place des modifications.
- ✓ Règlement écrit : modifications concernant des règles présentant des difficultés d'exécution ou des ajouts permettant de faciliter la compréhension de la règle.
L'annexe du règlement est complétée par des éléments du patrimoine protégé avec une photo de chaque élément et le détail particulier. Dans cette annexe, la liste des emplacements réservés est actualisée. Pour chaque article modifié, le texte est présenté dans sa version actuelle, puis le projet et la justification de la modification.
- ✓ Règlement graphique : les plans sont modifiés en fonction d'erreurs matérielles ou des ajustements liés notamment à des changements de zonage, modification des emplacements réservés ou évolution des OAP.
Le dossier détaille pour chaque commune concernée les modifications graphiques apportées, complétées par un plan de zonage avant et après modifications. Les modifications concernent des règles présentant des difficultés d'exécution ou des ajouts permettant de faciliter la compréhension sur certains zonages.
- ✓ Annexes : Servitudes d'utilité publique : les servitudes PT1 et PT2 sont abrogées.
- ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ; Orientations d'Aménagement et de Programmation commerciale : certaines OAP sont modifiées ou complétées en fonction de l'avancement des projets. Ces modifications ne remettent pas en cause la densité ou la programmation des projets mais concernent davantage des erreurs d'écritures ou des précisions apportées relatives à la distribution des aménagements. Le dossier liste les modifications apportées aux OAP pour les communes de Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Symphorien et Saint-Philbert-sur-Risle.
Chaque OAP est présentée telle que définie au PLUi puis intégrant les modifications.
- ✓ Plans avant et après modifications ;
Plans de zonage n°1 : Appeville-Annebault, Campigny, Gros-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Montfort-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Audemer centre-Ville, Pont-Audemer Est, Pont-Audemer Ouest, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Selles, Thierville, Toutainville.
Plans de zonage n°2 (risques et contraintes patrimoniales) : Appeville-Annebault, Authou, Bonneville-Aptot, Brestot, Campigny, Colletot, Condé-sur-Risle, Corneville-sur-Risle, Écaquelon, Fourmetot, Freneuse-sur-Risle, Gros-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Manneville-sur-Risle, Pont-Audemer, Pont-Authou, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Symphorien, Selles, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer, Toutainville, Triqueville.
Plans de zonage n°3 (hauteurs et emprises au sol) : Campigny, Corneville-sur-Risle, Fourmetot, Gros-sur-Risle, Illeville-sur-Montfort, Les Préaux, Pont-Audemer, Saint-Mards-de-Blacarville, Saint-Philbert-sur-Risle, Thierville, Tourville-sur-Pont-Audemer.

✓ **Pièces administratives liées à la procédure**

- ✓ délibération du 28 juin 2021 autorisant la prescription d'une procédure de modification du PLUi,
- ✓ délibération du 31 mars 2022 lançant la procédure de modification du PLUi,
- ✓ avis de la MRAe et des PPA (DDTM, DRAC, Chambre d'Agriculture, CDPENAF, PNR-BSN),
- ✓ arrêté du 22 juillet 2022 portant mise à enquête publique de la modification n°1 du PLUi,
- ✓ avis d'enquête publique affiché dans les mairies et à la CCPAVR,
- ✓ avis de parutions aux Annonces légales dans la presse,
- ✓ registres d'enquête publique cotés et paraphés par mes soins sur chacun des lieux définis par l'arrêté. A noter que les mairies disposaient également d'une version dématérialisée du projet.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

La population de la CCPAVR, qui s'est modérément déplacée, s'est essentiellement exprimée pendant les permanences ou sur la messagerie dédiée.

Au-delà des nombreux échanges, vingt-neuf contributions ont été déposées par le public :

- ✓ observations orales : **12**
- ✓ observations recueillies sur les registres d'enquête : **13**
- ✓ courriels : **13**
- ✓ courriers : **3**

A l'issue de l'enquête, et conformément à la réglementation, j'ai dressé un Procès-verbal de synthèse des observations du public, des PPA et Collectivités, en portant quelques remarques personnelles. Le document a été remis en main propre à la CCPAVR le 7 octobre 2022, le porteur de projet me remettant le Mémoire en réponse le 20 octobre 2022.

Au-delà de quelques requêtes très personnelles, les observations du public portaient essentiellement sur les thématiques suivantes :

- ✓ constructibilité de terrains, initialement constructibles, classés non-constructibles au PLUi.
- ✓ dispositions au sein des OAP
- ✓ découpage du Zonage (secteurs ou parcelles privées) et la cartographie
- ✓ particularités du Règlement écrit et graphique, la gestion de l'eau et/ou des risques divers,
- ✓ Emplacements réservés
- ✓ autres questionnements ou requêtes plus personnelles.

Des réponses claires et précises ont été apportées aux contributeurs et, dans toute la mesure possible, certaines requêtes ont abouti favorablement sans porter atteinte à l'économie générale du projet.

Au vu de ces éléments, **je considère** que :

- le dossier mis à enquête publique était suffisamment clair, permettant à la population d'assimiler aisément les évolutions,
- la communication effectuée auprès des Services de l'Etat, PPA et la MRAe a bien été intégrée au dossier,
- la CCPAVR a pris toutes les dispositions en vue d'un déroulement parfait de l'enquête, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'une bonne information du public et a répondu à toutes les observations et requêtes,
- la Collectivité a fourni un travail conséquent en retour des avis des Services de l'Etat, PPA et Collectivités, traduit par un Mémoire en réponse adapté, des réponses claires à chaque recommandation ou réserve, tout en justifiant une volonté certaine à maintenir le cap qu'elle s'est définie.

CONCLUSIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Pour rappel, la modification de droit commun d'un PLUi est, d'un point de vue juridique, possible lorsque le projet :

- majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan dans une zone,
- diminue les possibilités de construction,
- réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, la Collectivité justifie le fait de recourir à une modification de droit commun du PLUi aux motifs que les évolutions prévues sont essentiellement constituées par des mesures correctives ou des ajustements ponctuels qui ne sont pas susceptibles d'apporter des incidences nouvelles sur l'environnement mais constituent des corrections techniques, d'écriture ou d'erreurs matérielles ou, encore, à mieux préciser certaines dispositions.

DOCUMENTS GRAPHIQUES - PLANS DE ZONAGE

Il est rappelé que, dans le cas où les évolutions envisagées prévoient de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière et s'il n'y a pas atteint au PADD, il convient de procéder à une révision du PLUi définie par l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la réduction d'espaces boisés classés, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière impose la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du document d'urbanisme. La lecture des textes réglementaires sur ces points est claire et ne laisse pas de place à l'interprétation.

On peut ainsi relever qu'un certain nombre de modifications de zonage vise essentiellement à corriger des écarts entre la réalité du terrain et les documents cartographiques initiaux.

Il semble important de rappeler qu'une décision de changement de zonage, en l'espace de moins de trois ans aurait pu conduire à des problèmes juridiques, les propriétaires pouvant engager des démarches pour aménager ces parcelles en conformité avec le PLUi approuvé

Il est utile de rappeler que le Plan est un document de planification qui a vocation à définir l'urbanisme et ses règles sur une période d'une dizaine d'années.

On peut ainsi constater que la CCPAVR a bien intégré la nécessité d'une certaine stabilité en évitant de revoir les règles d'urbanisme sur une même parcelle à une fréquence trop rapprochée.

Ces modifications me paraissent globalement tout à fait pertinentes afin que le PLUi colle au plus près du terrain à N+3. Certains écarts, ou requêtes plus personnelles, ne pourront néanmoins être étudiés voire corrigés que dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLUi (présence d'habitations sur des zones A et N).

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

L'ajout d'un certain nombre d'éléments bâtis sur plusieurs communes du territoire me semble être une très bonne initiative qui ne peut qu'être encouragée sur la poursuite de cette démarche auprès des communes qui n'auraient pas encore relevé d'éléments à protéger, voire à l'étendre également aux éléments paysagers (linéaires de haies, arbres remarquables) qui font l'identité du territoire.

La majorité des modifications apportées au règlement vise à clarifier certaines règles, les assouplir dans leur application, prendre en compte quelques contraintes environnementales et corriger quelques erreurs d'écriture constatées dans le PLUi. Pour exemple :

J'estime que ces modifications, fruit d'un retour d'expérience pragmatique, tendent à bonifier le Plan dans son ensemble, permettant de mieux atteindre certains objectifs sans que les règles ne nuisent les objectifs du PADD. Cette clarification des règles évitera des incompréhensions lors de l'étude des demandes.

RAPPORT DE PRESENTATION ET OAP

Sept OAP sectorielles sont modifiées ou corrigées :

- rectification d'erreurs matérielles ou mises à jour de données plus récentes sur certaines zones à urbaniser,
- selon, un ou plusieurs lots dégagés en vue de permettre le financement de l'aménagement d'un second secteur ou favoriser l'accueil d'une nouvelle habitation
- les dessertes internes ajustées suite à modifications,
- instauration de principes d'aménagement, en termes d'intégration des constructions ou d'accès (activité agricole à l'arrière des parcelles), ou d'« opération d'ensemble » vs (1) « au coup par coup », hormis le secteur Saint-Vulfran à Pont-Authou.

Comme pour les évolutions du règlement, ces modifications facilitent une meilleure compréhension du PLUi et une clarification de son contenu. En particulier, les changements apportés aux OAP visent notamment à corriger des erreurs d'écriture, à clarifier les conditions de réalisation, adapter aux orientations choisies par la Collectivité ou à en réduire le périmètre.

(1) *Versus* : opposé à, par opposition à

ANNEXES DU REGLEMENT

Les modifications envisagées sur les annexes du règlement concernent l'actualisation des servitudes d'utilité publique PT1 et PT2 de protection des centres de réception et liaisons hertziennes, adaptation indispensable au regard de la nouvelle réglementation de 2021.

J'invite toutefois la Collectivité à :

- √ se rapprocher de la DRAC (Architecte des Bâtiments de France) pour traiter de la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques dans des secteurs, ou en périphérie proche, à sensibilité patrimoniale afin de pouvoir certaines dérogations très localisées et localisées (zones Uspr à Pont-Audemer « secteur identifié comme site patrimonial remarquable » ou 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 »), tout en veillant à la meilleur équité possible,
- √ intégrer cette fois dans sa réflexion, dans le cadre d'une prochaine révision, une évaluation de l'impact de l'accroissement de la population, de l'activité et du tourisme sur la ressource en eau potable et les dispositifs d'épuration des eaux usées, ceci dans un contexte de raréfaction prévisible de la ressource en eau liée au changement climatique ;
- √ transcrire le maintien des toitures « à la Mansart » uniquement en zones Up et Ua,
- √ porter une réflexion plus approfondie sur le fait d'autoriser des opérations « au coup par coup » sur certains secteurs limitrophes aux OAP et d'imposer une « opération d'ensemble » sur ces secteurs (Pont-Audemer, Saint-Mards-de-Blacarville),
- √ veiller, lors de l'instruction de permis de construire, à la prise en considération les éléments de vigilances soulevés par la DDTM liés au cadre de vie urbain (nuisances sonores, olfactives, visuelles liées à une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle de parcelles et bâtiments dédiés à l'activité artisanales),
- √ préciser les caractéristiques réglementaires d'une « véranda ».

Elle veillera également, conformément aux engagements pris à :

- √ produire une étude plus approfondie sur les éventuels impacts environnementaux liés aux changements de destination ou à la création secteur Az en zone agricole, et présenter les éventuelles mesures ERC,
- √ intégrer dans sa réflexion, lors d'une prochaine évolution du PLUi, la problématique de création d'un STECAL « vs » changement de destination de bâtiments en zonage N,
- √ mettre à jour le Règlement au regard de la rubrique « espaces boisés classés » du Plan de zonage n°1,
- √ communiquer sur la modification de zonage de NI en N d'une parcelle sur la commune de Toutainville,
- √ actualiser la réglementation liée à l'implantation des constructions à usage d'habitation au regard des parcelles agricoles riveraines (OAP à Saint-Mards-de-Blacarville),
- √ à la meilleure équité possible entre les diverses propositions de changements de destination, notamment de bâtiments patrimoniaux traditionnels en zone agricole (« vs » commune de Selles),
- √ préciser les hauteur et emprise au sol des constructions au sein des zones NI2 (STECAL),
- √ mettre en place un classement adapté à la trame protection sur les vergers, notamment à Manneville-sur-Risle.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'estime ainsi que la poursuite de la procédure, en vue de présenter à l'approbation un projet abouti, doit s'inscrire dans une cohérence de coopération avec les PPA, Collectivités internes et limitrophes afin d'intégrer, autant que faire se peut, leurs remarques.

Il est ainsi notable que la CCPAVR s'est attachée à proposer un dossier en adéquation avec les règles légales et réglementaires et avec les besoins réels de son territoire tout en s'appliquant à incorporer au mieux les recommandations ou en justifiant le maintien du choix initial.

Après avoir :

- √ porté une étude attentive au dossier soumis à l'enquête publique, apprécié la problématique des impacts du projet sur l'environnement et la population, évalué les diverses observations, les orientations et motivations du Conseil communautaire et les avis émis, établi le Rapport d'enquête, exposé et développé les Conclusions,
- √ effectué plusieurs visites sur le territoire, notamment sur les sites des communes impactées par les modifications et aménagements afin d'assimiler les objectifs visés, de mieux appréhender le projet de modification dans sa globalité et d'évaluer les enjeux ;

Considérant que :

- √ l'étude du dossier et mes recherches personnelles révèlent de l'intérêt du projet soumis à enquête publique,
- √ l'ensemble du dossier contient les pièces réglementaires, que sa mise à disposition a été conforme aux prescriptions du Code de l'environnement, qu'il était lisible et compréhensible afin d'appréhender facilement les modifications envisagées,
- √ l'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur, les formalités prescrites bien respectées en termes d'information, de mise à disposition des documents et le bon déroulement permettant à chacun de pouvoir s'exprimer et formuler ses observations,

- ✓ le nombre de permanences était suffisant, permettant à chacun de venir s'exprimer, porter un avis pendant toute la durée de l'enquête,
- ✓ la modification envisagée du Règlement écrit et graphique n'est pas en contradiction avec les objectifs définis dans le PADD par la Collectivité, qu'elle permet par ailleurs d'atténuer certaines règles ou d'en clarifier d'autres consécutives à la mise en application du PLUi approuvé,
- ✓ ces modifications doivent également permettre de corriger des erreurs d'écriture ou cartographiques en prenant en compte la situation existante, sans pour autant créer de contraintes additionnelles à celles déjà existantes mais contribuer à renforcer la protection du patrimoine et de l'environnement au sens large.
- ✓ la totalité des observations formulées m'a été communiquée, les attentes du public parfaitement appréhendées,
- ✓ le porteur de projet a su rester constamment à l'écoute, marquant par là-même une volonté forte de présenter un dossier complet, en portant également une attention toute particulière au traitement des avis formulés,
- ✓ les avis des Services de l'Etat, des Personnes publiques et des Chambres consulaires qui portaient un assez grand nombre de recommandations, voire des réserves, ont été étudiés et traités par le porteur de projet,
- ✓ les avis et commentaires, portés au Mémoire en réponse, sont en adéquation avec les remarques et me conviennent globalement ;

Au vu de ces réflexions, considérant que le pétitionnaire a traité l'ensemble des observations avec application et minutie, acceptant le principe qu'un projet est appelé à être amendé, la CCPAVR a pris des engagements complémentaires liés aux observations, afin de résoudre certaines problématiques, lever les doutes, en apportant de nouveaux éléments ou en justifiant les choix portés par la Collectivité ;

Au vu de ces éléments, suite à la demande de la CCPAVR, et après avoir établi les conclusions supra

Je donne un **AVIS FAVORABLE**
au projet de modificatif n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes PONT-AUDEMER / VAL DE RISLE

A l'issue du délai légal qui suivait la clôture de l'enquête publique, et conformément à l'art. 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, je remets :

- ✓ un exemplaire du Rapport et des Conclusions motivées, ainsi que les registres d'enquête, à M. Président de la Communauté de communes,
- ✓ une copie du dossier à M. le Président du Tribunal administratif de ROUEN.

A GRAVIGNY, le 28 octobre 2022

Bernard Poquet
Commissaire enquêteur

