



Commune de Ménilles

Plan Local d'Urbanisme



Rapport du commissaire enquêteur

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/10/2015 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Ménilles,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 20/02/2015
APPROUVÉ LE : 02/10/2015

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de :
Ménilles

RAPPORT D'ENQUETE

Aout 2015

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR / Maurice GUILLIN

SOMMAIRE

Chapitre I projet soumis à l'enquête, organisation.

I le demandeur	page 2
II Objet de l'enquête	page 2
III Désignation du commissaire enquêteur , arrêté communal .	page 3
IV Composition du dossier	page 3
V Commune concernée , Historique, Situation , Documents supra-communaux	page 7
VI Organisation de l'enquête	page 13
VII Etude du dossier	page 14

Chapitre II déroulement de l'enquête

VIII Ouverture de l'enquête	page 16
IX Permanences	page 16
X Clôture de l'enquête	page 16
XI Déroulement	page 17
XII Dénombrement des observations	page 18

Chapitre III analyse

XIII Des observations	page 24
XIV Des observations des Personnes Publiques Associées	page 26
XV Des entretiens	page 26
XVI Des réponses de la Mairie	page 26

Chapitre I

Projet soumis à l'enquête , organisation.

I Le demandeur

Commune de Ménilles

Ménilles appartient à la **Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)**

II objet de l'enquête

Elaboration d'un P.L.U. suite à la révision du P.O.S.

Le code de l'urbanisme organise les liens hiérarchiques et le rapport de compatibilité entre les différents documents de gestion de l'espace. A ce titre, le PLU de Ménilles doit être compatible avec :

Le SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE). Le SCOT a été approuvé en octobre 2011 par les élus des 41 communes² le composant.

Le SDAGE , Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009 .

Le SRCE , Schéma Régional de Cohérences Ecologiques , approuvé en novembre 2014.

Le Réseau Natura 2000

La zone Spéciale de Conservation FR2300128 « Vallée de l'Eure »

Le PLH , Plan Local de l'Habitat de l'agglomération a été approuvé le 31 mai 2010

Document juridique opposable aux tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

III Désignation du commissaire enquêteur, arrêté prescrivant l'enquête publique

Décision du Vice-président du Tribunal Administratif en date du 04.05.2015 désignant Mr Maurice GUILLIN commissaire enquêteur titulaire et Mr Denis LAMBILLIOTTE commissaire enquêteur suppléant

Vu la demande du maire de la commune de Ménilles

Vu le code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.

Vu le code de l'urbanisme : articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25.

Arrêté municipal du 21 mai 2015 prescrivant l'enquête publique sur l'élaboration d'un P.L.U. sur la commune de Ménilles .

IV Composition du dossier

Extrait du dossier .

1 - Rapport de présentation

Propos introductif

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

PREMIERE PARTIE : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Un territoire résidentiel

Une accessibilité et un cadre de vie rendant le territoire attractif

Un territoire en construction

Des orientations supra-communales à respecter

Un encadrement communal antérieur

Un territoire attractif

Une terre d'accueil pour une nouvelle population

Une réponse cohérente du parc de logement

Une commune dans des territoires dynamiques

Des équipements présents : entre suffisance et dépendance

Une vie économique locale dans une structuration régionale

Des emplois locaux plutôt spécialisés

Une activité agricole encore présente

Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes

Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

DEUXIEME partie : Etat initial de l'Environnement

Un territoire au fort contexte environnemental

Un territoire dessiné par l'environnement

Des risques naturels et technologiques présents, sources de contraintes fortes

Un territoire riche en biodiversité

Un patrimoine naturel reconnu et protégé

Des milieux naturels variés

Quelle application sur le territoire communal

Un paysage préservé

Des paysages forts aux identités bien particulières

Les perceptions du village

Les points particuliers

Les points noirs

L'évolution de l'organisation urbaine

La question de la morphologie urbaine et de la densité

L'évolution de l'architecture

Quelle évolution du village pour demain ? Etude des potentialités de renouvellement urbain

Un cadre de vie, facteur d'attrait

Une richesse patrimoniale présente

Un territoire anciennement occupé

Des lieux d'agréments de qualité pour les habitants ou pour les promeneurs

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

Les faiblesses et menaces

TROISIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DU REGLEMENT

Quel projet pour le territoire

Bilan du rythme de construction et de la consommation foncière

Eviter les constructions au coup par coup

Planifier et organiser le développement du territoire

Le projet politique

Les objectifs du PADD

Les orientations du PADD

Au regard de l'évaluation environnementale, analyse des orientations du PADD et des projections du PLU

Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

La zone urbaine

La zone naturelle

Les superficies des zones

Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le projet opérationnel de la commune

Au regard de l'évaluation environnementale, analyse des principes d'urbanisme et de paysage mis en place dans le PLU

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les prescriptions écrites

Au regard de l'évaluation environnementale, analyse des règles mises en place dans le PLU

Quatrième partie : Les incidences notables du plan sur l'environnement et les zones Natura 2000

Les incidences du projet de PLU sur l'environnement

Les incidences du document d'urbanisme : préambule

Evolution des zones bâties : impacts sur l'existant

Evolution des zones bâties : impacts sur l'environnement

Evolution des zones bâties : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communales

Evolution des zones agricoles : impacts sur l'activité et le foncier agricole

Evolution des zones agricoles : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communales

Evolution des zones naturelles : impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Evolution des zones naturelles : Impacts sur les zones humides

Evolution des zones naturelles : Impacts sur la gestion des risques naturels

Evolution des zones naturelles : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communales

Les incidences du projet de PLU sur la zone Natura 2000

Le Réseau Natura 2000

Cadre réglementaire

Zone Spéciale de Conservation FR2300128 « Vallée de l'Eure »

Espèces et habitats d'intérêt communautaire retenus dans l'évaluation

Evaluation des incidences

Cinquième partie : Les mesures envisagées pour éviter, réduire compenser Mesures générales

Sixième partie : Les critères et indicateurs

Septième partie : Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Huitième partie : Annexes

Annexes

Lexique

2 -PAAD

PREAMBULE

1. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS L'URBANISME

2. LA TRADUCTION DE CES ENJEUX DANS LE PROJET POLITIQUE

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES

2. LES FAIBLESSES ET MENACES

LES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1 : DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

Orientation n°1 : Accueillir 300 habitants supplémentaires d'ici 10 ans

Orientation n°2 : Equilibrer le potentiel d'accueil avec les objectifs démographiques

Orientation n°3 : Permettre la cohabitation d'une population diversifiée

AXE 2 : DEFINIR UNE POLITIQUE D'URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE

Orientation n°1 : Donner la priorité au renouvellement urbain

Orientation n°2 : Mettre en places des garde-fous pour éviter une urbanisation anarchique

Orientation n°3 : Favoriser des formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement.

Orientation n°4 : Définir des limites à l'urbanisation

Orientation n°5 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels

AXE 3 : FAVORISER LE ROLE DE POLE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

Orientation n°1 : Maintenir le dynamisme commercial et les services-équipements

Orientation n°2 : Valoriser les équipements publics et répondre aux besoins des habitants

Orientation n°3 : Ancrer et développer le tissu économique

Orientation n°4 : Maintenir et développer l'activité agricole et les filières locales

Orientation n°5 : Développer l'offre touristique et de loisirs

Orientation n°6 : Prévoir l'évolution numérique du territoire

AXE 4 : CONSERVER DES CARACTERISTIQUES VILLAGEOISES, FACTEUR D'ATTRAIT ET DE QUALITE DE CADRE DE VIE

Orientation n°1 : Conserver des espaces de partage et de respiration dans le tissu bâti

Orientation n°2 : Prévoir des aménagements paysagers et la valorisation de certains sites

Orientation n°3 : Valoriser le patrimoine architectural et paysager

Orientation n°4 : Développer les projets de liaisons douces

AXE 5 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

Orientation n°1 : Valoriser les qualités écologiques de la Vallée d'Eure

Orientation n°2 : Conforter la place du patrimoine naturel

Orientation n°3 : Favoriser de manière générale l'apport de biodiversité dans les projets urbains.

Orientation n°4 : Protéger la qualité paysagère du territoire

Orientation n°5 : Valoriser des aménagements ponctuels en lien avec la mémoire des lieux

Orientation n°6 : Prendre en compte les risques

3 – OAP

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. CONTEXTE

ORIENTATIONS

ANNEXES

1. EXEMPLES D'AMBIANCES ATTENDUES

4 - REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)
TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)
TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURAL
ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE
ANNEXE 5 : EXTRAITS DE LA CHARTE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET
ECOLOGIQUE DE LA CAPE
ANNEXE 6 : FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE
ANNEXE 7 : DOCUMENT D'INFORMATION COMMUNAL SUR LES RISQUES
MAJEURS (DICRIM)
ANNEXE 8 : PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION
ANNEXE 9 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

V Commune concernée, historique , situation .

Documents supra-communaux : *Extrait du dossier*

A – Historique

Historiquement, le territoire était planté de vignes. On trouve ainsi des vignobles sur la commune depuis le XIIe siècle et jusqu'au milieu du XIXe siècle. Fort de cette histoire et de son ancrage sur le territoire (La côte Saint-Vincent, patron des vignerons, la rue du Vin Bas, le chemin des Grandes Vignes, la statue de Saint-Vincent ou encore l'un des vitraux de l'église attestent de cette culture de la vigne sur le territoire), la commune souhaite renouer avec son passé et réserver des espaces consacrés à la replantation de ceps de vigne. En lien avec la valorisation touristique du territoire, ces espaces prennent place :

- * Au niveau du jardin de l'ancienne école et bibliothèque dans le bas de la côte Roederer,
- * Au niveau des espaces publics et d'accueils prévus en relation avec les commerces existants en cœur de bourg.

B - Situation générale

Ménilles fait partie de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)

Une accessibilité et un cadre de vie rendant le territoire attractif ?

Le territoire communal est localisé au Nord Est du département de l'Eure, à environ 20 km d'Evreux (A l'Ouest) et non éloigné des franges franciliennes.

Il est composé d'un bourg-centre organisé le long de la RD 836 (rue Aristide Briand) et le long de la vallée de l'Eure. Le bourg s'étend le long de la côte Roederer jusqu'au Haut Ménilles (Est) qui est situé sur le plateau, et vers la Côte Blanche au Nord-est.

Le territoire communal compte également trois hameaux : La Haye des Granges, La Fortelle, La Fontenelle.

Le bourg-centre de Menilles est soumis au phénomène de conurbation. En effet, l'urbanisation du bourg centre se prolonge au Sud-Est pour rejoindre celle de Pacy-sur-Eure. La commune appartient aux entités administratives de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Pacy-sur-Eure.

Si le territoire est traversé dans sa partie Nord-Sud par la RD 836, voie de communication importante reliant Pacy-sur-Eure à Louviers, il est surtout situé à proximité de l'A13 reliant notamment Rouen à la région parisienne. L'échangeur de Douains est ainsi localisé à moins de 10 minutes de la commune.

Le territoire est facilement relié à Evreux, car il est situé non loin de la nationale 13 qui est un axe structurant du département.

Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles. Le territoire, par sa situation, est relié aux principaux sites stratégiques de la région. Il bénéficie d'une bonne accessibilité aux bassins de vie et d'économie d'Evreux (moins de 30 minutes), de Gaillon (20 minutes), et de Vernon (20 minutes). Les gares de Vernon et Bueil, reliant Paris, est également facilement accessible. Le territoire est ainsi attractif pour les ménages souhaitant s'implanter dans la région, ainsi que pour ceux travaillant en région parisienne. Il est à noter que les gares de Bréval et Bonnières sont également prisées par les habitants.

Il existe par ailleurs une ligne de transport interurbaine (Ligne P) permettant la liaison entre les principaux lieux de vie et d'activités de Ménilles et Pacy-sur-Eure. La pression foncière est importante sur ce secteur. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre de vie que de coût immobilier, comparativement à la région parisienne.

Toutefois, si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, elle doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales.

Des orientations supra-communales à respecter ?

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

*Amélioration énergétique des bâtiments :

« Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »

*Changement essentiel dans le domaine des transports

« Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles autoroutes ferroviaires et maritimes. »

*Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,

« Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l’affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d’énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »

*Préservation de la biodiversité

« Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l’élaboration d’ici à 2012 d’une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d’espaces agricoles et naturels. »

*Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé

« Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l’environnement. »

*Mise en œuvre d’une nouvelle gouvernance écologique et fondement d’une consommation et d’une production plus durables.

« Instaurer les outils nécessaires à l’application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

C -Documents supra-communaux :

SDAGE

Pour une gestion de l’eau plus équilibrée, le Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau Seine-Normandie

Le territoire fait partie du Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009

Le SDAGE 2010-2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l’eau du bassin :

*La prise en compte du changement climatique,

*L’intégration du littoral,

*Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

*Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

*Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,

*Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,

*Protéger les captages d’eau pour l’alimentation en eau potable actuelle et future,

*Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,

*Gérer la rareté de la ressource en eau,

*Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d’une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d’eau côtiers normands .

SRCE

Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels, Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques a été élaboré à l'échelle de la région. Il a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à la consultation des collectivités en novembre 2013. Il a été approuvé en novembre 2014.

Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

*Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,

*Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,

*Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,

*Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,

*Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels, Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques a été élaboré à l'échelle de la région. Il a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à la consultation des collectivités en novembre 2013. Il a été approuvé en novembre 2014.

Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

*Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,

*Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,

*Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,

*Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,

*Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

SCOT

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de

l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

La commune de Ménilles est incluse dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE). Le SCOT a été approuvé en octobre 2011 par les élus des 41 communes² le composant.

Le périmètre du SCOT de la CAPE a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses : bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Rouen – Elbeuf et de la région parisienne. Il est également situé le long de l'axe de la Seine appelé à jouer un rôle structurant dans le cadre du projet du Grand Paris.

Le SCOT a pour ambition de renforcer les équilibres du territoire. En corrélation avec la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire, la réduction des trajets (et donc des émissions de Gaz à Effet de Serre qui y sont liées), la protection des paysages et de l'identité « rurale » du territoire, la volonté est de structurer l'armature urbaine autour du fonctionnement suivant : le renforcement des trois pôles urbains principaux du territoire (1. cœur urbain de la communauté : l'agglomération Vernon/Saint-Marcel ; 2. pôle structurant de la vallée de l'Eure constitué des communes de Pacy-sur-Eure, Ménilles et Saint-Aquilin ; 3. pôle Est du territoire, constitué de la commune de Gasny) et la maîtrise du développement urbain en milieu rural.

Afin de permettre cette organisation, le SCOT s'appuie sur la présence de six pôles secondaires : Bueil, Saint-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Désœuvre. Ces pôles secondaires sont vus comme des relais des principales centralités du territoire en matière d'offre de services et commerces de proximité. Ces pôles structurés, d'une certaine taille, disposent d'équipements, de petits commerces, voire pour certains de liaisons en transport en commun (cas de la gare de Bueil) et bénéficient de potentiels et de projets de développement engagés. Ils ont ainsi vocation, en appui des pôles principaux, à assurer un équilibre géographique pour le territoire.

Occupation du sol et grands équilibres

PLH

Des politiques sectorielles pour l'habitat : le Plan Local d'Habitat

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération a été approuvé le 31 mai 2010. Il définit, à partir de constats, certains objectifs en matière de logement. La commune devra ainsi respecter ces orientations.

Le diagnostic à l'échelle de la CAPE fait état des constats suivants:

*La demande locale se porte comme ailleurs vers le marché de l'accession en individuel, elle est cependant concurrencée par celle des franciliens qui s'éloignent de l'agglomération parisienne,

*Jusqu'à présent cette arrivée n'a pas engendré de réponse réelle, car l'activité agricole semble bloquer les risques d'une urbanisation massive (rétention foncière, vente au coup par coup). Cependant, cette situation de la construction pourrait également gêner les parcours résidentiels des ménages locaux :

*Les produits en accession à la propriété abordables pour des ménages aux revenus modestes à moyens sont de moins en moins nombreux. Sur le marché de l'ancien, la concurrence francilienne les exclut pour partie. L'offre neuve, ponctuelle, répond davantage aux besoins locaux, mais son développement est faible et les prix du foncier augmentent fortement.

*L'entrée sur le marché de l'habitat des jeunes ménages à faibles ressources (jeunes couples ou familles monoparentales) est problématique : l'accès au locatif privé est coûteux et le parc social peine à répondre à tous les besoins. La décohabitation des jeunes est un besoin majeur, auquel la CAPE devra répondre, même à population constante.

*Le PLH conclue que faute d'une offre aidée répartie et adaptée aux spécificités du territoire, le locatif privé constitue la réponse mobilisable en ville comme dans les petits villages.

Les grands principes de développement de l'habitat à l'échelon communautaire sont les suivants :

*Objectif quantitatif de production de 330 logements par an soit presque 2000 logements à l'échéance du PLH (2015),

*Objectif de mixité des produits proposés : développement des logements locatifs aidés (jeunes ménages, personnes âgées, accidents de parcours), garantie des possibilités des parcours résidentiels, effort de mixité sur les centre-bourgs de certains pôles secondaires (logements locatifs), poursuite de l'installation des ménages.

Ces objectifs se trouvent territorialisés afin que la politique de l'habitat définie puisse trouver une mise en œuvre concrète. La commune de Ménilles appartient à l'un des pôles urbains du territoire avec Pacy-sur-Eure et Saint-Aquilin-de-Pacy. Le PLH fixe un objectif de production de 297 logements (dont 115 locatifs aidés) sur 6 ans (durée du PLH), soit 15 % des objectifs du territoire de la CAPE.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS ENTRE COMMUNES :

Globalement les objectifs sont les suivants pour la période 2010/2016 pour les trois communes :

- 297 logements sur la durée du PLH (6 ans) pour les 3 communes

-115 locatifs aidés (39%), (sur les 6 ans pour les trois communes)

-15 accessions sociales (5%) (sur les 6 ans pour les trois communes)

-38 accessions maîtrisées (13%) (sur les 6 ans pour les trois communes)

Toutefois le PLH ambitionne une répartition la plus cohérente entre les trois communes du pôle urbain soit en fonction des projets connus et non du poids de population :

- 122 logements (soit 20 logements par an) à produire pour Ménilles sur la durée du PLH (2010-2016)

- Dont 28 logements sociaux

D - Prendre en compte les risques et servitudes .

1.Servitude de protection des sites et monuments.

A voir dans le règlement les 40 éléments à protéger

L'ensemble du patrimoine semble bien protégé notamment :

Le portail de l'église Saint-Pierre daté de 1562 a été classé Monument Historique. Le reste de l'édifice est inscrit (date de la fin du XIIIème siècle), mais de nombreux bâtiments d'intérêts sont présents sur le territoire communal : le château de Ménilles, manoirs, fermes, lavoir, four à pain.

Ainsi on localise le long de la côte Roederer un ensemble patrimonial important avec l'Eglise, le château de Ménilles, qui est un monument datant du 16ème siècle. Si la date d'édification

de cette maison seigneuriale n'est pas certaine, l'histoire de ce fief remonte aux années 1200. On note également la présence d'un four à pain et d'un lavoir.

2. Servitude de protection environnementale

L'ensemble de ces servitudes est intégré dans l'évaluation environnemental lui-même noyé dans le rapport de présentation .

Cette présentation n'en facilite pas la lecture .

Voir aussi le plan des servitudes .

3. Servitude de protection des risques majeurs

A voir dans le règlement ?

VI. Organisation de l'enquête

Du 16 juin au 18 juillet 2015

Trois permanences :

Mardi 16.06.2015 de 15 heures à 18 heures

Vendredi 03.07.2015 de 15 heures à 18 heures

Samedi 18.07.2015 de 9 heures à 12 heures

Courrier adressé à Mr le commissaire enquêteur en mairie

Publicité de l'enquête ,presse , affichage , avis :

Avis dans la presse (voir pièces jointes)

Eure Infos du 26.05.2015

Paris Normandie le 26.05.2015

Eure Infos du 16.06.2015

Paris Normandie du 19.06.2015

En mairie vérifié le 27.05.2015 (voir photo en pièces jointes)

Distribution d'avis aux habitants avant le début de l'enquête .(voir pièces jointes)

Dossier d'enquête :

Cotés paraphés par mes soins le mardi 16 juin 2015 à 14 heures avant la permanence .

Disponible au public en mairie les jours et heures d'ouverture de celle-ci .

Registre d'enquête

Ouvert par Mr le Maire , coté et paraphé par mes soins .

Clos par mes soins le 18.07.2015.

VII Etude du dossier

Etude du dossier , visite des lieux , entretiens :

Etude du dossier :

Le dossier est complet , mais est présenté comme une mise en révision du P.L.U. alors qu'il s'agit d'une révision du P.O.S.

L'ensemble de ce dossier bien que complet me semble mal structuré , avec une logique aléatoire .

Le rapport de présentation fait également office de rapport d'évaluation environnemental .

Cette présentation du rapport d'évaluation environnemental peut être admise vu le faible impact de ce P.L.U. sur l'environnement , mais nuit à la bonne lecture de l'ensemble , ainsi que sa compréhension.

Certaines parties bien que non impacté par ce **P.L.U.** sont traités avec désinvolture . Notamment le chapitre **Espèces et habitats d'intérêt communautaires retenus dans l'évaluation** .

Dans ce chapitre , page 265 et 266 les paragraphes concernant les habitats d'intérêt communautaires ils présentent une photo qui semble être celle de jonquilles (Narcissus Jonquilla) au lieu des orchidées soit disant présentes sur le sol communal et celui des **espèces animales d'intérêt communautaire**, ces deux paragraphes sont d'une rare indigence .

Dans le résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectué .

Page 285 l'article intitulé limite de l'étude est un doux euphémisme .

Le reste du dossier est d'une lecture plutôt facile , bien qu'il existe page 288 un lexique ; celui ci est incomplet et le reste malgré ma demande de complément .

Ce projet prend bien en compte les différentes obligations à savoir notamment la conformité avec les documents supra-communaux .

Projet d'Aménagement et de Développement Durable .

Cette partie du dossier est claire et facilement compréhensible , elle traduit bien la volonté de la commune de préserver l'environnement .

La prise en compte du ruissellement des eaux pluviales .

Bien qu'évoqué dans le rapport de présentation le P.A.D.D. et autres pièces aucune mesure semblent envisagées .

Orientations d'Aménagement et de programmation .

Cette partie du dossier est claire et facilement compréhensible , elle traduit bien la volonté de la commune de préserver la qualité de vie dans la commune .

La partie règlement

Elle est complète, facilement compréhensible et peu contraignante .

Plans de zonage

Certaines légendes sont à compléter .

Dans le plan de zonage 1/3 les zones réservées n°1 et n°6 ne sont pas reportés ,

Annexes .

Elles sont complètes et comprennent notamment .

Les documents préparatoires à l'élaboration de ce P.L.U.

L'Avis des Personnes Publiques Associées , avec les avis qui suivent :

Remarques de la CAPE Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure :

Concernant la zone A : éviter les implantations de bâtiments agricoles isolés et proscrire leur implantation en ligne de crête .

Concernant la production de logements sociaux .

Concernant l'assainissement des eaux usées .

Concernant le développement touristique .

Concernant la collecte et le traitement des déchets .

Remarques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure .

Concernant :

Les espaces paysagers à protéger .

Les zones humides .

La localisation des marnières qui demandent à être complété

Du risque technologique ou des erreurs sont à rectifier

Des servitudes d'utilité publique a compléter et rectifier des erreurs .

De compléter le plan de zonage .

Des précisions à apporter dans le rapport de présentation (zones ZNIEFF, sites BASIAS)

Remarques de la DREAL , Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute Normandie .

Les remarques à propos des espaces paysagers à protéger et des zones humides .

Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Eure .

Favorable .

Avis de la CCI EURE , Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure

Favorable .

Chapitre II **déroulement de l'enquête**

VIII Ouverture de l'enquête.

Mardi 16.06.2015 de 15 heures à 18 heures , je me suis présenté à 14 heures , afin de coter et le parapher le registre d'enquête ainsi que le dossier .

IX Permanences

Je me suis tenu à la disposition du public en assurant des permanences les :

Mardi 16.06.2015 de 15 heures à 18 heures

Vendredi 03.07.2015 de 15 heures à 18 heures

Samedi 18.07.2015 de 9 heures à 12 heures

Courrier adressé à Mr le commissaire enquêteur en mairie

Il a été déposé une lettre hors permanence .

Un mail produisant le mémoire déposé en mairie pendant la permanence du 18.07.2015.

X Clôture de l'enquête

Le registre a été clos samedi 18.07.2015 à 12 heures en fin de permanence .

Ce registre contient 15 (quinze) déclarations auxquelles ont été annexées 4 (quatre) déclarations reçues en mairie .

Ainsi que 2 observations orales .

Je mentionne un mail le 17.07.2015 que pour mémoire , celui-ci n'étant que la copie du mémoire déposé en mairie le 18.07.2015.

XI Déroulement

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation a été moyenne(15 observations écrites sur le registre , quatre dépôts de documents en mairie , 2 orales) malgré la distribution part la commune à ma demande ,**d'un avis les informant de cette enquête , en plus des affichages et publications légales**

Visite des lieux :

le 18.05.2015 avec Mr le maire , accompagné du Commissaire Enquêteur Suppléant

Entretiens avant , pendant et après l'enquête :

Le 18.05.2015 , Déplacement en Mairie :

Avec Mr Lambillotte commissaire suppléant afin de recueillir le dossier qui c'est révélé indisponible .

Après des recherches Mr le Maire a fini par nous faire une copie informatique d'après son P.C. Portable sur nos clés USB .

Puis Mr le maire nous a fait la présentation de ce dossier avant d'effectuer une visite des lieux .

Le dossier papier ne m'a été remis que le 27.05.2015.

Il est à noter que les cabinets conseil ont la fâcheuse habitude de ne pas prévoir de dossier pour le commissaire enquêteur suppléant .

Voir comme dans ce cas , même pour le titulaire .

Le 01.07.2015 , Visite à la D.D.T.M.

j'y ai rencontré Mr BIENVENUE afin de recueillir son avis sur la présentation du rapport environnemental .

Le 20.07.2015 en Mairie :

Remise et présentation du P.V. de synthèse à Mr le Maire .

Les 07.08.2015 visites des lieux et rendez-vous en Mairie .

Avec Mme V. GRAFFIN et Mr MARCHAND

Suite au manque de réponse à la déposition n° 5 je me suis rendu sur place pour constater la disposition des lieux où j'ai rencontré Mme GROULT habitant le n°3 de ladite rue , qui m'a confirmé les déclarations faite dans l'observation n°5.

Les déclarations faites sur le ruissellement sont parfaitement compatible avec la configuration des lieux , il persiste même un vestige de merlon (bourrelet) mis en place par la commune , ce merlon est devenu insuffisant de par sa vétusté ainsi que de la construction d'une maison supplémentaire récente .

La mise en place de ce merlon démontre que le problème comme le dénoncent Mme GROULT et Mr BOITEL est ancien et récurrent .

Il faut remarquer comme le précise la commune dans sa réponse (ce qui n' a pas empêché Mme GROULT d'obtenir récemment son permis de construire.) qu'il est

regrettable que lors de la délivrance de ce permis de construire il n'ait pas été imposé ou prévus des mesures préventives contre ces ruissellements .

XII . Dénombrement des observations

Observations ; voir les observations dans leur intégralités en pièces jointes .

Observations sur le registre

1 – le 16.06.2015 - Mme Françoise MILLIEZ

A déposée un mémoire (23 pages) ou elle reprend sa demande déjà évoquée lors de la procédure de concertation ; à savoir le droit de construire sur une partie de la parcelle cadastrée AD 218 , soit 2000m2 sur les 2 ha45 a de la dite parcelle .

2 – le 30.06.2015 - Mr Laurence PICORY

souhaite que les 70 logement prévus sur le site de l'ancienne menuiserie ne ressemblent pas à ceux qui ont été construit près de la voie ferrée .

3 – le 03.07.2015 – Mr Lionel BRIDIER

Concernant le projet d'agrandissement commercial de la place il souhaiterait que la hauteur des bâtiments soit du domaine du raisonnable , afin de ne pas occulter sa vue

4 – le 03.07.2015 – Mr Christian SUTTER correspondant de l'association maisons paysannes .

Si ses remarques sont pleines de bon sens concernant la défiguration du paysage par certaines constructions cette déposition concerne des permis de construire attribué sous le règlement de l'ancien P.O.S. ces remarque sont donc hors sujet pour la présente enquête .

5 - le 03.07.2015 – Observations conjointes de Mr Thierry BOITEL et de Mme Dominique GROULT rue de la Haye de Bourgogne le Haut Ménilles

Constata que dans l'avenir il est prévu une haie et l'élargissement du chemin prolongeant leur rue ; pose la question de savoir qui entretiendra la haie

Demande si il serait possible de signaler que cette rue se termine par un chemin non carrossable pour des raisons de sécurité .

Remarque qu'élargir le chemin c'est bien pour les oiseaux et les promeneurs mais qui entretien la voie qui précède ce chemin .

Se présente comme un administré solidaire des riverains et termine en rappelant que des eaux de ruissellement arrivent dans les cours des 3 et 3bis de cette rue , faits déjà signalés (je suppose à la mairie) en ajoutant qu'il est difficile de se croiser dans cette rue .

6 - le 03.07.2015 – Thierry BOURDON

Suite à une demande de bornage amiable concernant la parcelle AD 259 et me concernant les parcelles AD 95 et 258 , ayant attiré l'attention de Mr le Maire sur la

fragilité du terrain à la limite des deux propriétés, quelle sont les mesures à prendre en considérant un projet de construction en limite de mon terrain.

7 - le 03.07.2015 – Mme Michelle BLANCHOT gérante de la S.C.I. du noisetier
Question adressée à Mr le Maire et au Conseil Municipal.

Demande concernant le site (parcelles ZE 14 et 158 situé en zone UA) occupé par la Ste PGEP.BE ENSTO jusqu'au 30.06.2015 désormais libre .

Ce site semble intéresser des investisseurs de logements pour personnes âgées, maison de repos ou de retraite .. constitué de bâtiments collectifs ou individuelles, demande si ce projet est envisageable dans le cadre de ce P.L.U.

Souligne que la commune souffre d'un déficit dans ce genre d'équipement .

8 –le 07.07.2015 – Mr Didier COURTAC

A relevé plusieurs erreurs ou contradictions .

Dans le P.A.D.D. la commune affirme donner la priorité au renouvellement urbain à l'intérieur du tissu bâti en utilisant les dents creuses et plus particulièrement le secteur de l'ancienne menuiserie qui fait l'objet d'une fiche dans l'O.A.P. or il constate des imprécisions voir une description erronée et demande de les rectifier .

Page 5 caractéristique de la parcelle, il est dit parcelle étroite, encadrée de bâti sur chacun de ses flancs . cette description est erronée, cette parcelle est un reste d'aspect carré d'environ 140 mètres de côté .

Page 12 et 13 à propos de la densité, il est dit une densité moyenne de 20 logement par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération, il est dit également que cette opération se réalisera en trois phases pour un total de 70 logement ce qui oblige à être bien au-delà des 20 logements ha .

Il convient de mieux rédiger ce rapport et les commentaires page 13 sur la carte associée à cette O.P.A.

9 – le 15.07.2015 – Mr Yves ROCHETTE

Les créations de terrain avec de multi parcelles dites en drapeau posent très souvent des conflits d'usage entre riverains, demande de limiter ces possibilités en instituant un minimum de façade sur la rue pour rendre ces terrains constructible à voir 12 m, 15 m ou ...)

10 – le 15.07.2015 – Mr L. BRIDIER déposer un mémoire (1 page)

E.R. 8 agrandissement de la place demande quelle sera la hauteur des locaux commerciaux et sur quelle longueur .

Ce qui induira des nuisances pour la parcelle 166 .

Localisation de l'élément à protéger n°6, ce muret est en pierre de taille et appartient à la parcelle 166 pourra faire l'objet d'une restauration qualifiante et non d'une destruction comme décrit en page 60 .

11 – le 18.07.2015 – Mr N. JACQUEMIN de DEDIENNE MULTIPLASTURGY .
déposer un mémoire (de 68 pages)

Ce mémoire est une demande de classement de la zone Ua en zone U . ainsi qu'un projet de construction . (voir le mémoire déposé) .

Avec comme argument principale éviter la constitution d'une friche industriel difficilement gérable .

A noter que ce mémoire avait été transmis par mail à la mairie le 17.07.2015 afin qu'elle me le transmette .

Ce mémoire fleuve ne peut être reproduit dans ce rapport (donc voir pièces jointes) voir analyse des dépositions .

12 – le 18.07.2015 – Mr Roger X

Avoir été reçu par le C.E. et avoir reçu les renseignements sur les parcelles 59 , 60 , 61 .

13 – le 18.07.2015 - Thierry RICHARD

Suite aux remarques formulées lors du conseil municipal du 20.02.2015 les héritiers DUPUIS terrains cadastrés ZI 402 (A 59) demande à conserver ces terrains en zone U en raison de la complexité de l'indivision .

14 – le 18.07.2015 - Mr Bernard HONFROY

Demande à conserver le terrain ZI 402 en zone constructive .

15 – le 18.07.2015 – Mr Christian SUTTER .deuxième observations (2 pages)

accompagnées de nombreuses photos (12 feuillets) et deux revues éditées par son association .

Sa demande consiste à servir de réflexion au conseil municipal sur les décisions d'extension future de la commune , afin de sauvegarder le patrimoine rural traditionnel . Ce mémoire fleuve ne peut être reproduit dans ce rapport (donc voir pièces jointes au registre d'enquête) voir analyse des dépositions .

Courriers : joins au registre d'enquête :

Voir l'intégrité des observations en pièces jointes ou dans le registre d'enquête .

Ces dépositions seraient trop importantes à reproduire dans ce rapport au vu de leurs intérêts .

Orales :

1 - le 03.07.2015 - le représentant de la Société DEDIENNE PLASTURGY assisté de son conseil juridique .

ils sont venus consulter le dossier ; devant la multitude de questions soulevées et le nombre important des personnes venues me questionner ou déposer des observations , je leur ai donc confié le dossier sous forme numérique afin de leur en permettre l'étude la plus complète .

Leurs observations doivent m'être adressées par courrier.

2 – Mme GANGNON parcelle 334 et 349

S'inquiétait sur la zone protégée jouxtant sa propriété , je l'ai rassuré sur le devenir de cette zone .

Un mail le 17.07.2015 pour mémoire , celui-ci n'étant que la copie du mémoire déposé en mairie le 18.07.2015.

Après clôture de l'enquête j'ai le 20.07.2015 remis en main propre au pétitionnaire un procès-verbal de synthèse des différentes remarques , dépositions et

avis des P.P.A.(voir pages 14 et 15 l'avis résumé des P.P.A.) avec une demande de mémoire en réponse (voir l'intégralité en pièces jointes)

Réponse de la commune (reproduction)

Mémoire en réponse aux observations portées par les administrés et les personnes publiques associées au projet de PLU de Ménilles.

1) Registre d'enquête publique :

1.1 Requête de Mme Mailliez : Rejet de la requête ; la parcelle AD218 est non constructible dans le POS actuel ; nous souhaitons dans le PLU maintenir cette non constructibilité et renforcer le caractère de protection du patrimoine naturel (de verger) sur l'ensemble de la parcelle.

1.2 Requête de Mme PICORY : La remarque de Mme PICORY reste très subjective. A noter cependant que le terrain de l'ancienne menuiserie est destiné à recevoir de l'habitat, dense certes, mais de qualité, de par sa situation à proximité du centre-ville mais aussi du château et de l'église ; C'est donc un programme de qualité souhaité par la commune.

1.3 Requête de Mr Lionel BRIDIER : Acceptée sur le principe, nous ferons en sorte que la hauteur des constructions projetée sur la parcelle jouxtant sa propriété ne dépasse pas R+1+combles.

1.4 Requête de Mr SUTTER : Remarques hors sujet car concerne des constructions délivrées sous l'ancien POS.

1.5 Requête de Mr Thierry BOITEL et de Mme Dominique GROULT : L'entretien de la nouvelle haie, de la voirie, la pose de panneau de voie sans issue, reviennent bien entendu à la charge de la commune. Quant à l'étroitesse de la rue, c'est un fait, ce qui n'a pas empêché Mme GROULT d'obtenir récemment son permis de construire.

1.6 Requête de Mr Thierry BOURDON : La division du terrain de son voisin, et sa constructibilité autorisée administrativement par le POS actuel, n'exonère pas le futur acquéreur de faire une étude de sol préalable à la construction.

1.7 Requête de Mme BLANCHOT : Rejet de la requête ; Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté le 20/02/2015 a confirmé l'orientation politique souhaité par les élus de maintenir l'attractivité communale, notamment en souhaitant ancrer et développer le tissu économique local. Cette orientation s'est traduite par le maintien en zone UA, où seules les activités économiques et les équipements publics sont autorisés, des parcelles ZE14 et ZE158 occupées par la Sté PGEP-ENSTO. Le départ récent de cette société n'exclut pas qu'une nouvelle activité économique puisse s'installer dans ces locaux libres.

La CCI a émis un avis favorable à ces orientations d'ancrage et de développement économique du territoire contenu dans le PADD.

Par ailleurs les zones d'habitat, définies dans le PLU et suffisantes au regard des objectifs du SCOT et du PLH, ne prennent pas en compte ces parcelles ZE14 et ZE158.

Cette requête pourrait faire l'objet d'un nouvel examen lors d'une révision de ce PLU.

1.8 Requête de Mr Didier COURTAT : Il convient en effet de rectifier les erreurs de description de la zone du secteur de la menuiserie et de clarifier la notion de densité voulue par les élus sur ce secteur, au-delà des 20 logements par ha.

1.9 Requête de Mr Yves ROCHETTE : Afin de limiter les découpages excessifs des parcelles et les conflits de voisinage qui s'en suivent inévitablement, il convient en effet de fixer une limite minimum, spécifiant que toute nouvelle parcelle créée après l'adoption du PLU, ne peut avoir une façade sur rue inférieure à cette limite, de l'ordre de 12 à 15 m. Par ailleurs, pour être constructible, toute parcelle doit avoir cette taille minimum de façade sur rue.

1.10 Requête de Mr Lionel BRIDIER : Concernant la hauteur du bâtiment à créer sur la parcelle AC161, voir la réponse requête 1.10 ; Concernant le muret jouxtant l'ancien arsenal des sapeurs-pompiers, il appartient au propriétaire, en l'occurrence Mr et Mme Bridier, de décider de sa restauration ou de sa suppression.

1.11 Requête de Mr Nicolas JACQUEMIN de DEDIENNE MULTIPLASTURGIE :
La réponse est similaire à la requête de Mme BLANCHOT cf 1.7, à savoir :
Rejet de la requête ; Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté le 20/02/2015 a confirmé l'orientation politique souhaité par les élus de maintenir l'attractivité communale, notamment en souhaitant ancrer et développer le tissu économique local. Cette orientation s'est traduite par le maintien en zone UA, où seules les activités économiques et les équipements publics sont autorisés, des parcelles occupées par la Sté DEDIENNE PLASTURGIE. Le départ de cette société n'exclut pas qu'une nouvelle activité économique puisse s'installer dans ces locaux libres.
La CCI a émis un avis favorable à ces orientations d'ancrage et de développement économique du territoire contenu dans le PADD.
Par ailleurs les zones d'habitat, définies dans le PLU et suffisantes au regard des objectifs du SCOT et du PLH, ne prennent pas en compte ces parcelles. Enfin il est à noter la présence sur ce site de deux salles des fêtes communales dont l'activité risque de devenir conflictuelle avec la création de logements à proximité. Le projet de construction en l'état ne peut donc être retenu.
Cette requête pourrait faire l'objet d'un nouvel examen lors d'une révision de ce PLU.

1.12 Renseignements demandés par Mr Roger Charpentier : RAS

1.13 Requête de Mr Thierry RICHARD : Rejet de la requête ; la parcelle ZI 59 est non constructible dans le POS actuel ; nous souhaitons dans le PLU maintenir cette non constructibilité en donnant la priorité au renouvellement urbain et en réduisant la consommation sur les espaces agricoles et naturels. Ces orientations ont été approuvées par la Chambre d'Agriculture.

1.14 Requête de Mr Bernard HONFROY : Rejet de la requête ; la parcelle ZI 402 est non constructible dans le POS actuel ; nous souhaitons dans le PLU maintenir cette non constructibilité en donnant la priorité au renouvellement urbain et en réduisant la consommation sur les espaces agricoles et naturels. Ces orientations ont été approuvées par la Chambre d'Agriculture.

1.15 Requête de Mr Christian SUTTER : Remise d'un dossier concernant la sauvegarde du patrimoine rural traditionnel ; élément de réflexion sur les extensions futures ; dont acte.

2) Remarques de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure : la CAPE

Remarque concernant la zone A : éviter les implantations de bâtiments agricoles isolés et proscrire leur implantation en ligne de crête : Le règlement du PLU sera modifié en ce sens.

Remarque concernant la production de logements sociaux : Avec 118 logements sociaux sur son territoire, la commune de Ménilles a parfaitement rempli son rôle dans sa diversité d'offre de logements pour une commune de cette taille. Dans les années à venir, pour des raisons économiques vitales à sa survie, la commune souhaite orienter la construction de logements vers des logements privés et non vers des logements locatifs sociaux.

Remarque concernant l'assainissement des eaux usées : la rédaction du règlement sera revue comme le souhaite la CAPE.

Remarque concernant le développement touristique :

- Le point de départ du circuit touristique ne sera modifié qu'en coordination avec le service tourisme de la CAPE
- Les murs de la rue Roederer feront l'objet d'une fiche de protection au titre de la conservation du petit patrimoine

Remarque sur la collecte et le traitement des déchets :

- Extension à l'ensemble de la commune des préconisations prévues pour le secteur de l'ancienne menuiserie : Pas d'opposition de principe
- problème de marche-arrière des camions poubelles dans certains points de la commune : ceux-ci seront examinés avec les services de la Cape et des solutions seront proposées dans ce PLU.

3) Remarques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure : la DDTM

Toutes les remarques émises par la DDTM au sujet des espaces paysagers à protéger, des zones humides, des marnières, du risque technologique, des servitudes d'utilité publique, de certains zonages, des précisions à apporter dans le rapport de présentation (zones ZNIEFF, sites BASIAS) sont recevables et feront l'objet de rectifications dans le projet final de PLU.

4) Remarques de la Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute Normandie : la DREAL

Les remarques émises par la DREAL à propos des espaces paysagers à protéger et des zones humides sont les mêmes que celles émises par la DDTM ; Ces remarques sont recevables et feront l'objet de rectifications dans le projet final de PLU.

CHAPITRE III , ANALYSE

XIII Analyse des observations

Toutes les observations écrites ,ainsi que les mémoires déposés sont disponibles dans leur intégralité en pièces jointes (sauf dans la déposition de Mr JACQUEMIN , l'avant projet élaboré par Concep West et le catalogue Simonin qui ne représente aucun intérêt dans ce dossier , uniquement disponible dans le dossier d'enquête en Mairie).

Registre

1 – le 16.06.2015 - Mme Françoise MILLIEZ

sa demande déjà évoquée lors de la procédure de concertation ; à savoir le droit de construire sur une partie de la parcelle cadastrée AD 218 , ce classement en zone U. ne fait pas partie des projets retenus dans l'élaboration du présent P.L.U. et ne correspond pas aux objectif définis dans les différents documents .

2 – le 30.06.2015 - Mr Laurence PICORY

Le choix doit rester conforme à l'application du règlement et reste éventuellement à préciser part la commune .

3 – le 03.07.2015 – Mr Lionel BRIDIER

Voir la réponse faite en n° 10 .

4 – le 03.07.2015 – Mr Christian SUTTER correspondant de l'association maisons paysannes .

Si ses remarques sont pleines de bon sens concernant la défiguration du paysage part certaines constructions ; ces permis de construire ont été délivrés sous le règlement du P.O.S. et donc ces remarque sont hors sujet pour la présente enquête .

5 - le 03.07.2015 – Mr Thierry BOITEL et de Mme Dominique GROULT

L'entretien de la haie et de la voirie sera du fait du propriétaire dans le cas présent la commune .

La pose part la commune d'un panneau pourrait résoudre le problème .

Concernant la largeur de cette voie le problème devait être connu lors de la demande de permis de construire .

Les problèmes concernant les eaux de ruissellement demandent à être pris en compte (voir ma visite des lieux page n° 17).

6 - le 03.07.2015 – Thierry BOURDON

Voir une étude du terrain avant la demande de permis de construire .

7 - le 03.07.2015 – Mme Michelle BLANCHOT gérante de la S.C.I. du noisetier

Ce projet de la S.C.I. ne rentre pas dans le cadre défini par le P.A.D.D. du P.L.H.

le maintien en zone Ua est conforme aux orientations des divers document ainsi qu'au S.C.O.T.

Il faut remarquer que la commune souffre d'un déficit d'équipement dédié aux personnes âgées, donc ce projet pourrait devenir intéressant en cas de non reprise d'une activité économique et faire l'objet d'une révision du P.L.U.

8 – le 07.07.2015 – Mr Didier COURTAC

Les erreurs avérées devront être rectifiées .

Quant à la densité c'est une moyenne, bien que non contradictoire il serait bon de le préciser dans le P.L.U. avant approbation .

Il convient de mieux rédiger ce rapport et les commentaires page 13 sur la carte associée à cette O.P.A.

9 – le 15.07.2015 – Mr Yves ROCHETTE

Une mesure pleine de bon sens qui devrait être prise en compte dans le règlement

10 – le 15.07.2015 – Mr L. BRIDIER déposer un mémoire (1 page)

Concernant la hauteur du bâtiment à créer sur la parcelle AC161, le problème est le même que celui évoqué en n° 3 mais plus détaillé, le choix doit rester conforme à l'application du règlement et reste éventuellement à préciser par la commune .

Il serait effectivement judicieux de limiter la hauteur des constructions à R+1+comble .

Concernant le muret jouxtant l'ancien arsenal des sapeurs-pompiers, il appartient au propriétaire, en l'occurrence Mr et Mme Bridier, de décider de sa restauration ou de sa suppression.

11 – le 18.07.2015 – Mr N. JACQUEMIN de DEDIENNE MULTIPLASTURGY .
déposer un mémoire (de 68 pages)

Ce mémoire est un long plaidoyer pour une demande de classement de la zone Ua en zone U . ainsi qu'un projet de construction . (à voir le mémoire déposé)

Cette demande ne s'appuie sur aucune base réglementaire ou juridique et est en total contradiction avec l'orientation de ce P.L.U. défini par le P.A.D.D. qui lui est en conformité avec le SCOT ainsi que le P.L.H.

Si comme remarqué le P.P.R.I. ne serait pas un obstacle à l'urbanisation, cela ne la rend pas pour cela nécessaire .

Au cas où ce site ne trouverait pas de repreneurs dans les années à venir il sera possible de demander une révision du P.L.U. dans ce sens .

12 – le 18.07.2015 – Mr Roger X

Pas de commentaire .

13 – le 18.07.2015 - Thierry RICHARD

Ce projet de la S.C.I. ne rentre pas dans le cadre défini par le P.A.D.D. du P.L.H. le maintien en zone A est conforme aux orientations des divers documents ainsi qu'au S.C.O.T.

14 – le 18.07.2015 - Mr Bernard HONFROY

Voir réponse précédente .

15 – le 18.07.2015 – Mr Christian SUTTER .deuxième observations (2 pages)

Sa demande qui consiste à servir de réflexion au conseil municipal sur les décisions d'extension future de la commune est louable sans plus .

XIV Analyse des avis des personnes Publiques associées

Les avis des P.P.A. sont tous justifiés et demande à être pris en compte dans la rédaction des divers documents .

Il est à remarquer que la commune dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des différentes remarques , dépositions et avis des **P.P.A.** s'engage à inclure les modifications demandés dans les documents définitifs avant approbation .
(voir analyse des réponse de la mairie)

XV Analyse des entretiens

Au cour de la visite et des entretiens avec Mr le Maire celui-ci a longuement développé la volonté de la commune de conserver le caractère rurale de la commune ainsi que la protection de son environnement .

Il nous a fait visiter les différentes réalisations qui vont dans ce sens ainsi que les espaces réservés aux futures réalisations .

L'ensemble du dossier me conforte dans la réalité de ces intentions .

Si la prévision d'implantation de haies va dans le bon sens pour rétablir une continuité écologique , celle-ci me semble insuffisante .

Il serait peut être opportun d'envisager la prolongation de la haie prévue dans le prolongement de la rue Haye de Bourgogne jusqu'à celle-ci et d'y inclure un réservoir de rétention des eaux de ruissellement, afin de limiter les ruissellement dans ladite rue .

XVI Analyse des réponses de la mairie .

Les réponses de la commune sont proche de mon analyse des dépositions , certaines sont plus détaillées .

Je prends donc acte de ces réponses et considère qu'elles devront comme s'engage la commune faire l'objet d'un rectificatif dans les divers documents ou d'un complément dans le règlement .

Par contre si les réponses sont dans l'ensemble satisfaisantes , la commune n'a pas répondu au n° 5 concernant les eaux de ruissellement ; il devra être apporté une réponse .

La prise en compte du ruissèlement des eaux pluviales .

Bien qu'évoqué dans le rapport de présentation le P.A.D.D. et autre pièces aucune étude sérieuse ne semblent avoir été faite pour résoudre certain problèmes récurrents .

Donc les modifications à apporter sont :

Dans la zone A : éviter les implantations de bâtiments agricoles isolés et proscrire leur implantation en ligne de crête : Le règlement du PLU devra être modifié en ce sens.

Concernant l'assainissement des eaux usées : la rédaction du règlement sera revue comme le souhaite la CAPE.

Sur la collecte et le traitement des déchets :

Extension à l'ensemble de la commune des préconisations prévues pour le secteur de l'ancienne menuiserie : Pas d'opposition de principe
problème de marche-arrière des camions poubelles dans certains points de la commune : ceux-ci seront examinés avec les services de la Cape et des solutions seront proposées dans ce PLU.

Toutes les remarques émises par la DDTM au sujet des espaces paysagers à protéger, des zones humides, des marnières, du risque technologique, des servitudes d'utilité publique, de certains zonages, des précisions à apporter dans le rapport de présentation (zones ZNIEFF, sites BASIAS) sont recevables et devront faire l'objet de rectifications dans le projet final de PLU.

Les remarques émises par la DREAL à propos des espaces paysagers à protéger et des zones humides sont les mêmes que celles émises par la DDTM ;

Fixer une limite minimum, spécifiant que toute nouvelle parcelle créée après l'adoption du PLU, ne peut avoir une façade sur rue inférieure à cette limite, de l'ordre de 12 à 15 m. Par ailleurs, pour être constructible, toute parcelle devra avoir cette taille minimum de façade sur rue.

La hauteur de l'éventuelle bâtiment à créer sur la parcelle AC161, devra être limité à la hauteur de R+1+combl

Les murs de la rue Roederer devront faire l'objet d'une fiche de protection au titre de la conservation du petit patrimoine

La prise en compte des eaux de ruissellement de la rue Haye de Bourgogne .

Fait le 11 aout 2015 à TILLIERES/AVRE

Le commissaire enquêteur : Maurice GUILLIN .

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de :
Ménilles

CONCLUSIONS - AVIS

Aout 2015

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR / Maurice GUILLIN

CONCLUSIONS - AVIS

**Après étude du dossier et avoir entendu les différents intervenants ,
Analyse les avis et observations formulées .**

Cette enquête à permis :

L'information du public .

Est bien respecté , quatre parutions dans la presse local (voir pièces jointes) et affichages sur les panneaux extérieurs de la mairie ainsi que la distribution à ma demande d'un avis , ce qui est plus efficace que les parutions officielles .

La participation a été moyenne (15 observations écrites sur le registre d'enquête)

Quatre mémoire déposés (joint au registre).

Deux personnes concernant des observations orales .

D'établir le respect des documents supérieurs supra communaux de référence

Le code de l'urbanisme organise les liens de hiérarchies et le rapport de compatibilité entre les différents documents de gestion de l'espace. A ce titre, le PLU de Ménilles doit être compatible avec le SCOT , le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) , et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) .

De mettre en évidence les mesure de respect de l'environnement.

Le développement raisonnable de l'urbanisation , conformément aux Grenelle deux de l'environnement , des équipements collectifs et en améliorer la circulation , de limiter le morcellement de l'urbanisation ainsi que l'aménagement de circulation dans l'ensemble de la commune .

Il a notamment permis de rendre 20 hectare à l'agriculture , en densifiant les différentes zones U .

De permettre au public de s'exprimer :

en formulant des observations .

De consulter les Personnes Publiques Associées

Le dossier de ce projet de P.L.U. bien que sa présentation puisse prêté à critiques , est Conforme dans sa composition et ses objectifs ,

Mais il demande a être complété ou rectifié , suite aux observations du public des avis des P.P.A. et un avis personnel .

Les dépositions des particuliers sont de deux sorte : .

Soit de demander le classement de leur parcelles en zones constructible .

Soit des aménagements mineurs .

Il est donc à rappeler que l'élaboration d'un PLU n'a pas pour but de servir des intérêts particuliers .

Mais le but est un aménagement urbain et de protection de l'environnement bénéfique à l'ensemble de la collectivité .

Dans le cas présent de conserver si possible une activité industrielle dans la commune .

Que la possibilité de construire avant cette enquête ne constitue pas des arguments valables pour empêcher toutes avancées dans la protection de l'environnement .

Son étude et sa mise en forme résulte du travail d'un conseil municipale issue d'une élection (cela s'appel la démocratie) et qu'en cas de nouvelles demandes de la population ou si de nouveaux besoins se faisaient sentir une modification ou une révision dans le respect des documents supra communaux peut être engagée .

Les avis des P.P.A.

Leurs demandes sont toutes justifiées et devront donc entrainer des modifications des divers documents .

Un avis personnel concernant les haies et les eaux de ruissellement :

Si la prévision d'implantation de haies va dans le bon sens pour rétablir une continuité écologique , **celle ci me semble insuffisante .**

Par ailleurs il serait peut être opportun de prévoir la prolongation de la haie prévue dans le prolongement de la rue Haye de Bourgogne jusqu'à celle-ci et d'y inclure un réservoir de rétention des eaux de ruissellement, afin de limiter les ruissellement dans ladite rue .

Cela n'empêcherait pas la commune de prendre des dispositions plus rapides , comme le renforcement des merlons restant .

Après avoir accordé récemment un permis de construire la commune me responsable encore plus responsable du bon entretien et état de la voirie .

Le nombre de modifications demandés avant son approbation est relativement importantes .

Elles concernent des détails , leurs ensemble ne **compromet pas l'économie général de ce P.L.U.** mais sont justifiées de par leurs importance .

Donc les modifications à apporter concernent :

Dans la zone A : éviter les implantations de bâtiments agricoles isolés et proscrire leur implantation en ligne de crête : Le règlement du PLU devra être modifié en ce sens.

Concernant l'assainissement des eaux usées : la rédaction du règlement sera revu comme le souhaite la CAPE.

Sur la collecte et le traitement des déchets :

Extension à l'ensemble de la commune des préconisations prévues pour le secteur de l'ancienne menuiserie : Pas d'opposition de principe
problème de marche-arrière des camions poubelles dans certains points de la commune : ceux-ci seront examinés avec les services de la Cape et des solutions seront proposées dans ce PLU.

Toutes les remarques émises par la DDTM au sujet des espaces paysagers à protéger, des zones humides, des marnières, du risque technologique, des servitudes d'utilité publique, de certains zonages, des précisions à apporter dans le rapport de présentation (zones ZNIEFF, sites BASIAS) sont recevables et devront faire l'objet de rectifications dans le projet final de PLU.

Les remarques émises par la DREAL à propos des espaces paysagers à protéger et des zones humides sont les mêmes que celles émises par la DDTM ; Ces remarques sont recevables et devront donc faire l'objet de rectifications dans le projet final de PLU.

Les découpages excessifs des parcelles ; il conviendra de fixer une limite minimum spécifiant que toute nouvelle parcelle créée après l'adoption du PLU, ne peut avoir une façade sur rue inférieure à cette limite, de l'ordre de 12 à 15 m. Par ailleurs, pour être constructible, toute parcelle devra avoir cette taille minimum de façade sur rue.

La hauteur de l'éventuelle bâtiment à créer sur la parcelle AC161, devra être limiter à la hauteur de R+1+comble .

Les murs de la rue Roederer devront faire l'objet d'une fiche de protection au titre de la conservation du petit patrimoine

Explicitées les mesures envisagées pour remédier au ravinement des eaux pluviale et création de secteurs en rapports avec ces risques .

Compléter et rectifier le plan de zonage .

En conclusion j'émet un :

AVIS FAVORABLE , sous conditions .

Que soit prises en comptes les compléments ou modifications auxquelles c'est engagée la commune dans sa réponse au procès verbal de synthèse des différentes remarques , dépositions et avis des P.P.A. **plus ma demande A savoir :**

Dans la zone A : éviter les implantations de bâtiments agricoles isolés et proscrire leur implantation en ligne de crête : Le règlement du PLU devra être modifié en ce sens.

Concernant l'assainissement des eaux usées : la rédaction du règlement sera revu comme le souhaite la CAPE.

Sur la collecte et le traitement des déchets :

Extension à l'ensemble de la commune des préconisations prévues pour le secteur de l'ancienne menuiserie ; les problème seront examinés avec les services de la Cape et des solutions seront proposées dans ce PLU.

Concernant les espaces paysagers à protéger, des zones humides, des marnières , du risque technologique, des servitudes d'utilité publique, de certains zonages, des précisions à apporter dans le rapport de présentation (zones ZNIEFF, sites BASIAS)

Ces sujet devront faire l'objet de rectifications dans le projet final de PLU.

De fixer une limite minimum , spécifiant que toute nouvelle parcelle créée après l'adoption du PLU, ne peut avoir une façade sur rue inférieure à cette limite, de l'ordre de 12 à 15 m. Par ailleurs, pour être constructible, toute parcelle devra avoir cette taille de façade sur rue.

La hauteur de l'éventuelle bâtiment à créer sur la parcelle AC161, devra être limiter à la hauteur de R+1+comble .

Les murs de la rue Roederer devront faire l'objet d'une fiche de protection au titre de la conservation du petit patrimoine

Ma demande , voir les mesures nécessaire au bonne écoulement des eaux de ruissèlement , notamment rue De Haye de Bourgogne .

Fait le 11 aout 2015 à TILLIERES/AVRE

Le commissaire enquêteur : Maurice GUILLIN .

