

Enquête Publique

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de Ménilles (EURE)

L'enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Ménilles(Eure) s'est déroulée conformément aux textes en vigueur (R123-1 à R123-16 du code de l'environnement), du 29 septembre au 3 novembre 2022 ; la publicité, le dossier consultable en Mairie de Ménilles et sur le site Internet de la mairie, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur, ont permis, par ailleurs, aux habitants et aux propriétaires concernés de s'informer, de prendre connaissance du dossier, d'exprimer des remarques et de proposer des aménagements. La fréquentation des permanences a été assez bonne mais faible, 3 personnes se sont présentées. Outre les entretiens pendant les permanences les interventions du public sont de plusieurs formes : remarques et observations rédigées dans le registre (3), par courriels (3).

Le projet est important pour le développement de cette commune de 1700 habitants qui souhaite mieux maîtriser son développement urbain. En effet le PLU approuvé le 2 octobre 2015 prévoyait dans l'OAP du secteur de la « Menuiserie » sur une superficie de 2 hectares une densité de 40 logements à l'hectare alors que dans le centre-ville la densité est de 20 habitants à l'hectares.

Dans les années précédentes, la commune a réalisée dans le centre-bourg une opération à forte densité (secteur de la Gare) ; les habitations ont mal vieilles (façades en bois délavées, architecture peu appréciée des voisins)

Ainsi, dans son arrêté du 21 septembre 2021 pris après une délibération du conseil municipal, le maire a prévu une modification du PLU consistant en:

- la réduction de 40 à 21 logements à l'hectare, dans le secteur de la menuiserie parcelle AC226,
- la programmation et l'aménagement en une seule phase de 41 logements avant 2024.

Le dossier soumis à l'enquête est complet, la notice de présentation est claire et bien documentée. Elle explicite et justifie le choix d'aménagement du secteur de la « Menuiserie » en fonction des orientations du plan d'aménagement de développement durable.

Le projet de modification du PLU a un certain nombre d'atouts :

- Il encourage une diversification des types de logements avec une densité de 20 logements à l'hectare tout en assurant une continuité urbaine, les logements seront de tailles variés et une partie sera destinée aux personnes âgées,
- Il présente une bonne analyse de qualité de l'état initial de l'environnement et porte sur l'ensemble des enjeux liés à l'environnement,
- l'aménagement de ce secteur se fera avec des espaces verts publics, le bassin sera préservé, des cheminements et accès piétons sont prévus, la modification de l'OAP-du secteur de la « Menuiserie » aura peu d'incidence sur l'environnement,
- la récupération des eaux pluviales se fera à la parcelle,
- les objectifs du PLH de la communauté de communes sont respectés, la commune a déjà honoré les besoins en logements sociaux,
- un accès et une sortie sur la rue Aristide Briand (RD 836) seront différenciés pour les véhicules,
- Les modifications du règlement du PIU sont mineures. Elles consistent à supprimer l'obligation de construction de 15 logements locatifs sociaux, à ajouter l'implantation dans ce secteur des constructions soit à l'alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum depuis l'emprise des voies publiques., à préciser que la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m à l'égout du toit et que les bardages brillants doivent être peints.
- Le projet tel qu'il a été expliqué par la municipalité reçoit l'approbation tacite d'une majorité d'habitants.

Toutefois le projet de PLU présente quelques points faibles ou sujets à controverse :

- Les gabarits proposés des habitations (R+2+C ou 12 mètres à l'égout) ne sont pas adaptés à la préservation du site selon l'avis de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (UDAP). L'ouverture visuelle depuis la RD836 doit aussi se faire non seulement vers le château mais aussi vers le clocher de l'église.
- Selon l'UDAP la double bande d'urbanisation prévue dans le principe de composition urbaine vient contredire la volonté affichée dans le principe d'aménagement du secteur.
En effet, dans le 2^{ème} plan figurant dans l'OAP, le centre du terrain est prévu en zone non construite ; avec la lisière arborée près du parc du chateau, cela représente une zone naturelle de 7900 m². La densité à l'hectare des bandes constructibles serait alors de 33 logements à l'hectare !
Monsieur Hedouin, représentant le lotisseur « le Chêne Jaunet » plaide pour la suppression de ce plan d'aménagement.
- Les services du Département et de la communauté de communes, les riverains de ce secteur demandent que les accès sur la RD 836 soient sécurisés et la signalisation soit clairement définie.

Ainsi compte tenu des éléments et atouts précédemment cités,

**J'émet un avis favorable
à la modification du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Ménilles**

Sous réserve

de prendre en compte les observations de l'UDAP, notamment sur le gabarit des constructions, l'ouverture visuelle vers le château et le clocher et la composition urbaine

et en émettant plusieurs recommandations :

- 1) Suppression ou modification dans l'OAP du plan concernant la composition urbaine
- 2) Sécurisation des accès sur la RD836 et signalisation bien définie

Fait à Bourth, le 1^{er} décembre 2022

Patrick BATAILLE

Commissaire-enquêteur

