

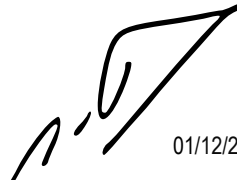
Patrick BATAILLE
17 rue de Francheville
27 580 BOURTH

Bourth, le 1^{er} décembre 2022

Rapport d'enquête publique

**Modification
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Ménilles (Eure)**

Patrick BATAILLE
Commissaire-enquêteur



Sommaire

1. Objet de l'enquête	page 3
2. Dispositions administratives préalables	page 3
3. Déroulement de l'enquête	page 4
4. Dossier	page 5
– Notice de présentation	page 6
– Intervention des personnes publiques	page 7
5. Intervention du public	page 8
6. Entretien avec le maire	page 11

Annexes :

- Procès verbal de Synthèse
- Réponse du maire au PV

Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

1. Objet de l'enquête

Ménilles est une commune de plus de 1700 habitants. Elle s'est doté d'un plan local d'urbanisme approuvé le 2 octobre 2015. Elle fait partie de la communauté de communes de Seine Normandie Agglomération.

La commune souhaite apporter une modification du PLU concernant une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le terrain de « la Menuiserie » d'une surface de 2 hectares.

En effet le nouveau conseil municipal souhaite un développement démographique plus raisonné et trouve le projet d'OAP de ce terrain trop ambitieux avec une prévision de 70 logements soit une densité de 40 logements à l'hectare. Il préférerait une densité de 20 logements à l'hectare comparable à la densité du tissu urbain du centre-bourg en recherchant une harmonie avec les zones déjà urbanisées.

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.

2. Dispositions Administratives Préalables

Vu :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36, L 153-41 et suivants;
- Le Code de l'Environnement notamment les articles L123-1 et suivants ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique ;
- L'arrêté en date du 21 septembre 2021 pris après une délibération du conseil municipal de Ménilles prescrivant une modification du plan local d'urbanisme ;
- L'arrêté en date du 5 septembre 2022 du maire de Ménilles prescrivant les modalités de l'enquête publique ;
- L'ordonnance n°E22000063/76 en date du 23 août 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen désignant Monsieur Patrick BATAILLE en qualité de commissaire-enquêteur ;
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Il a été procédé à enquête publique :

du jeudi 29 septembre au vendredi 03 novembre 2022 inclus.

Cette dernière s'est déroulée en Mairie de Ménilles aux heures habituelles d'ouverture au public :

- les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h30, de 13h30 à 17h00
- les 1er et 3ème samedi de 9h00 à 12h00, et le 22 octobre de 10h00 à 12h30.

3. Déroulement de l'enquête

Organisation

J'ai été désigné par ordonnance du 23 août 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen.

J'ai pris contact téléphoniquement avec la mairie de Ménilles pour convenir d'un rendez-vous afin d'examiner en détail les modalités pratiques d'organisation de l'enquête (diffusion par voie de presse, affichage, rencontre avec le public).

Je me suis rendu sur place le 3 septembre 2022 à 10h30 pour une première rencontre avec le maire, M. Didier COURTAT. J'ai récupéré le dossier d'enquête.

Le 29 septembre j'ai paraphé le registre d'enquête et les pièces du dossier.

Le 22 octobre, j'ai réalisé une visite de la zone concernée par l'enquête avec le Maire, monsieur COURTAT et monsieur DUCCELLIER propriétaire du terrain.

Procédure

L'arrêté de M. le Maire de Ménilles du 5 septembre 2022 affichait la période du 29 septembre au 3 novembre 2022 pour le déroulement de l'enquête, le dossier restant à disposition du public durant cette même période dans les locaux de la mairie.

Trois permanences étaient prévues par l'arrêté.

Information du public

Le public a été informé par deux séries de publication dans la presse :

Avant le début de l'enquête par publication dans deux journaux :

Le Paris Normandie en date du 13 septembre 2022

L'Eure info en date du 13 septembre 2022

Dans les 8 premiers jours de l'enquête, par publication dans deux journaux :

Le Paris Normandie en date du 4 octobre 2022

L'Eure info en date du en date du 4 octobre 2022

Dans le même temps, le public pouvait prendre connaissance de l'existence de l'enquête publique sur le panneau d'affichage à l'extérieur de la mairie et sur le site de la « Menuiserie » objet de l'enquête.

Auparavant, le public avait été pré-avisé de l'engagement du projet de modification du PLU par une publication :

- le 29 juillet 2022 dans l'Impartial des Andelys
- et le 2 août 2022 dans l'Eure Infos, et le Paris Normandie

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Ménilles:

Le jeudi 29 septembre de 10h00 à 12h30

Le samedi 22 octobre de 10h00 à 12h30

Le jeudi 03 novembre de 14h30 à 17h00

Le samedi 22 octobre à 9h15, avec le maire, M. COURTAT, j'ai visité le terrain de la « Menuiserie » en présence de son propriétaire M. DUCCELLIER. Ce dernier nous a fait un historique du lieu, présenté les caractéristiques du terrain avec notamment le bassin au centre, les différents accès. J'ai pu constater les vues vers le toit du château et le haut du clocher de l'église qui surplombent le terrain derrière un rideau d'arbres.

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire-enquêteur le 03 novembre à la fin du délai légal de l'enquête.

Le faible nombre de visiteurs (3) a confirmé que le projet avait été bien présenté et expliqué aux habitants de la commune et qu'il ne rencontrait aucune opposition. 3 remarques et 3 courriels ont été insérés dans le registre.

(Dans le rapport les remarques du commissaire-enquêteur sont en italiques).

4. Dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

1. L'arrêté en date du 21 septembre 2021 pris après une délibération du conseil municipal de Ménilles prescrivant une modification du plan local d'urbanisme,
2. Arrêté en date du 5 septembre 2022 du maire de Ménilles portant organisation de l'enquête,
3. Note de présentation de la modification du PLU,
4. PADD approuvé en 2015,
5. Extrait du règlement graphique,
6. Orientations d'aménagement et de programmation,

7. Textes régissant l'enquête publique,
8. Dispense d'évaluation environnementale,
9. Avis des personnes publiques associées et consultées,
 - avis de l'UDAP (Unité départementale de l'Architecture et du patrimoine de l'Eure),
 - avis du département,
 - avis CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie),
 - avis de la communauté de communes Seine Normandie
(j'ai demandé que cet avis reçu le 18 octobre soit inséré dans le dossier),
10. Avis des personnes publiques associées et consultées reçus avant notification officielle,
 - avis de l'UDAP,
 - avis DEERA,
 - avis DDT,
11. Attestations de publication dans les journaux l'Eure Info et Paris Normandie.

Notice de présentation

Dans sa forme, la notice de présentation rédigée par le bureau d'étude « Auddicé » est un document de 39 pages. Sa présentation est agréable. Elle est bien documentée et illustrée. Les modifications sont bien mises en évidence.

Sur le fond, Il présente d'un manière claire les évolutions du PLU dans le cadre de la modification (règlement et OAP) avec notamment leurs compatibilités avec les documents de rang supérieur (SCOT, PLH Seine Normandie, Plan Climat- Air-Energie-Territorial Seine Normandie Agglomération) .Les incidences de la modification du PLU sont bien analysées en terme d'environnement.

Cette notice constitue un document explicatif de l'ensemble de la démarche de modification du PLU.

Le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » reprend les 3 OAP définis dans le PLU de 2015 avec l'OAP modifié du secteur de la « Menuiserie ».

Pour une meilleure compréhension et pour éviter des commentaires sur les autres OAP, il

eut été bon de signaler en-tête de ce document que seul l'OAP du secteur de la « Menuiserie » était concerné par la modification du PLU.

Interventions des personnes publiques

L'**UDAP** (Unité départementale de l'Architecture et du patrimoine de l'Eure) demande dans son avis que : « les principes d'aménagement et de composition urbaine de l'OAP soient revus afin d'intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement ».

Les gabarits proposés des constructions (R+2+comble ou 12 mètres à l'égout) ne sont pas adaptés. L'ouverture visuelle depuis la RD836 doit aussi se faire non seulement vers le château mais aussi vers le clocher de l'église.

La double bande d'urbanisation (collectifs et maisons individuelles) vient contredire la volonté affichée dans le principe d'aménagement du secteur.

La **délégation aux territoires du département de l'Eure** demande que les accès et les impacts sur le réseau routier soient clairement définis avec une signalisation adaptée . Un sens unique de circulation est à prévoir ainsi que les cheminements vélos/ piétons.

Dans son avis ce service parle aussi de recommandations sur les autres secteurs en OAP qui ne font pas l'objet de la modification !

Le **Pôle Patrimonial Naturel du département** demande que ce soit bien pris en compte les milieux humides;

Le projet d'aménagement prévoit la préservation et la mise en valeur du bassin au centre du terrain.

La **Chambre de Commerce et d'Industrie** donne un avis favorable au projet de modification.

La correspondante territoriale chargée de la **transition énergétique de la DDTM** (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), préconise que soit définie la typologie de logements par secteurs.

La **communauté de communes Seine Normandie Agglomération** donne un avis favorable au projet. Il est compatible avec le SCOT notamment par rapport à l'objectif de densification de 20 logements à l'hectare.. La production de logements est compatible avec le PLH (plan local d'habitat) . Le projet a aussi peu d'impact sur l'environnement. La communauté de communes fait aussi des recommandations sur l'eau et l'assainissement

et demande que la gestion des eaux pluviales soit effectuée à la parcelle sans rejet sur le domaine public . Elle demande aussi que tous les aménagements soient prévus pour la collecte des ordures ménagères.

5. Intervention du public

Au cours de l'enquête j'ai rencontré 4 personnes ; 3 inscriptions et 3 messages ont été insérés dans le registre. J'ai repris leurs observations et remarques dans le procès-verbal de synthèse adressée au maire.

Monsieur Yann HEDOUIN, représentant du lotisseur « le Chêne Jaunet »

Vous trouverez ci-dessous les éléments de réflexion notamment sur la présence du deuxième plan de l'OAP sur le secteur de la Menuiserie :

- La présence de deux plans d'OAP rend difficile l'appréhension des volontés d'aménagement de la collectivité
- Le deuxième plan est à notre sens trop précis dans la disposition des zones dédiées aux types d'habitations (collectifs, lots libre...) et correspond plus à un plan d'aménagement qu'à une orientation.
- Les zones indiquées sur ce principe de composition urbaine ne sont pas réalisables à l'échelle du terrain. Par exemple, les bandes dédiées à l'habitat collectif R+1 ou R+2 n'aurait des largeurs que de 12 à 17m...
- Ce principe de composition reviendrait à créer une densité contrainte et verticale à l'inverse des choix évoqués par le conseil municipal
- Enfin, ce principe est incohérent avec le projet co-construit avec la collectivité et porté depuis plusieurs mois.

Pour résumé, nous pensons qu'il serait plus judicieux de retirer le deuxième plan d'aménagement dont l'application serait problématique (voir Avis ABF), aux vues des remarques précédentes, pour la réalisation d'un aménagement cohérent de la zone et cohérent avec le premier plan d'OAP »

Réponse du Maire :

Les remarques formulées par Monsieur HEDOUIN sont recevables d'un point de vue opérationnel. Une réunion avec les Personnes Publique Associées ayant rendu un avis sur la modification du PLU est organisée le 18 novembre 2022 afin d'étudier les modifications à apporter avant approbation.

Avis du CE : Effectivement, le deuxième plan figurant dans l'OAP impose une contrainte pour le lotisseur et impose une urbanisation à forte densité sur le pourtour de la parcelle,

ce faisant, cela ne sera pas en harmonie avec le bâti en centre-ville.

M. et Mme LOUIS

« s'inquiètent sur le passage de véhicules généré par le lotissement dans la rue Aristide Briand ».

Réponse du Maire :

Le secteur de La Menuiserie est ouvert à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU. Il est évident que la construction de logements supplémentaires générera une augmentation du nombre de véhicules, néanmoins la modification en cours du PLU permettra de réduire le nombre d'habitations. L'étude de l'aménagement de la RD 836 en conséquence sera élaborée avec l'aide des services ad hoc du département.

Avis du CE : : *Le projet prévoit une entrée et une sortie différenciée. La commune en relation avec le département devra prévoir une signalisation adaptée.*

Mme Laurence PICORY :

« Concernant le projet rue Aristide Briand, je voulais vous remercier de défendre le projet de changement du PLU, notre village a déjà souffert d'un projet sur la place de la gare qui a mécontenté la grande majorité des habitants de notre village pour ne pas dire la totalité, il serait donc dommage de ne pas tenir compte de cette expérience et de rééditer la même erreur.

En tant que voisine immédiate de ce projet, j'avais effectivement demandé avant de me lancer dans un projet de piscine quel serait l'aménagement de ce terrain afin de décider si nous restions ou si nous vendions.

Comme vous m'avez parlé d'un projet respectueux de l'environnement en raison notamment de la proximité immédiate avec le château et l'église et que vous m'avez rassuré sur le fait qu'il n'y aurait sans doute pas de vis-à-vis nous sommes restés.

La création de logements à prix modérés est tout à l'honneur de notre village mais ils doivent être respectueux comme nous l'avons été des règles d'urbanisme imposées par les bâtiments de France et du voisinage.

Je me fait porte parole de mes deux voisins , Mr et Mme Ferrand ainsi que Mr Simeon qui sont également aussi inquiets que moi. »

Réponse du Maire :

Le terrain est destiné à recevoir de l'habitat de qualité compte tenu de sa proximité du centre-ville, du château et de l'église. L'OAP revue dans le cadre de la modification du PLU demande au porteur de projet de faire attention aux vis-à-vis dans la conception du

projet. Le premier plan élaboré prend en compte la construction de collectifs éloignée des plus proches voisins.

Avis du CE : *La remarque des voisins mérite d'être prise en compte.*

M; Frédéric SIMEON

« Je relais le propos de mes voisins et vous fait part de mes inquiétudes quant au devenir de la parcelle du secteur menuiserie dont nous sommes les habitants les plus proches. Je vous soutiens dans l'objectif de réduction du nombre de logements initialement prévu. Ceci permettrait de ne pas avoir en face de nos fenêtres ce qui a été fait au centre de notre village.

J'ai bien noté que le projet devait s'intégrer et respecter les règles d'urbanisation directement lié à la proximité du chateau et de l'église. J'attends donc de voir vos propositions en ce sens.

Aussi, je n'ai vu de précision, ni de détail concernant l'aménagement et l'orientation des futures habitations qui pourraient avoir une vue directe sur nos propriétés avec le désagrément que vous pouvez imaginer.

Egalement, il est fait mention de suppression et de rabaissement du mur de ceinture mais qu'est il prévu pour les parties mitoyennes comme les nôtres qui tombent à mesure des années. Est-il envisager de les restaurer et même de les rehausser afin de conserver l'intégralité de chacun ?

Enfin des accès routiers et piétons sont envisagés. Est ce que l'aménagement de ces accès donnera lieu à des modifications permettant de limiter, par la même occasion, la vitesse excessive des véhicules circulants dans la rue Aristide Briand ?

Réponse du Maire :

L'OAP revue dans le cadre de la modification du PLU demande au porteur de projet de faire attention aux vis-à-vis dans la conception du projet. Concernant le mur de ceinture il est prévu de le conserver. Les ouvertures existantes seront mobilisées pour permettre l'accès sur les lieux. Pour les parties mitoyennes, rien n'est encore décidé. Les accès routiers sur la RD 836 seront étudiés et élaborés avec les services ad hoc du département. La modification de l'OAP porte sur une diminution du nombre de logements dont découlera une diminution du nombre de véhicules

Avis du CE : *La commune demandera et veillera que soit apporté un soin particulier dans la disposition des habitations sur le terrain. Les conditions d'accès et de sortie des*

véhicules seront étudiées avec les services du département.

6. Entretien avec le maire

Au cours de chaque permanence, j'ai pu m'entretenir du projet avec le maire. L'une de ses préoccupations est de pouvoir tenir compte des observations de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure des Bâtiments de France . Je lui ai demandé qu'elle serait la position de la commune dans le procès verbal de synthèse remis à l'issue de l'enquête. En effet « les gabarits proposés (R+2 ou 12 mètres à l'égout) ne sont pas adaptés à la préservation du site » « Une respiration paysagère doit être conservée afin de préserver la vue vers l'église et le château ; elle ne peut être obstruée par des constructions nouvelles. ». Le maire m'a répondu à la réception du PV de synthèse : une réunion avec les Personnes Publiques Associées ayant rendu un avis sur la modification du PLU est organisée le 18 novembre 2022 et permettra de prendre une décision définitive.

Par ailleurs, il m'a assuré que les problèmes d'accès, entrée et sortie du terrain sur la RD836 seront étudiés avec les services du Département.

Il prendra en compte les observations de la communauté de communes Seine Normandie Agglomération notamment l'évacuation des eaux pluviales à la parcelle.

Bourth, le 1^{er} décembre 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.