

Département de l'Eure

ENQUETE PUBLIQUE

organisée du 20 octobre 2023 au 20 novembre 2023

relative à

la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

de

la commune de CHATEAU-sur-EPTE (27420)

RAPPORT

de la commissaire enquêtrice

(les conclusions motivées et l'avis sont joints dans un document séparé)

Décision de Mr le Président du Tribunal administratif de Rouen en date du 17/08/2023
(dossier n° E23000049/76)

Arrêté n° 23-23 de Mme le Maire de Château-sur-Epte du 08/09/2023

Commissaire enquêtrice : Elisabeth GRAVELINE

PREAMBULE

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, **une enquête publique a été menée au sein de la commune de Château-sur-Epte (Eure) du 20 octobre au 20 novembre 2023 pour la 1ère révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.**

Le présent rapport se veut être une transcription fidèle, complète et objective de son déroulement, accompagnée du ressenti personnel de la commissaire enquêtrice.

L'objectif du rapport est double. D'une part, il doit amener à l'autorité compétente les éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en toute connaissance de cause. D'autre part, il doit apporter au public l'information la plus complète sur le déroulement de l'enquête et sur la suite donnée à ses observations.

Les conclusions de la commissaire enquêtrice font l'objet d'un document séparé, joint au présent rapport.

CHATEAU-SUR-EPTE : Situation géographique

Situé au nord-est du département de l'Eure, Château-sur-Epte, commune rurale, fait partie des communes frontalières normandes avec l'Ile de France. Elle se situe entre Rouen et Paris dont elle fait partie de l'aire d'attraction.

La commune adhère à la Communauté de Communes du Vexin Normand.

SOMMAIRE DU RAPPORT

PREMIERE PARTIE : LE PROJET

Le projet de révision allégée de la commune de CHATEAU-SUR-EPTE	
Présentation de la zone concernée	Page 5

1.1. Caractéristique de la procédure

1.2. Cadre juridique - conformité avec les prescriptions règlementaires	Page 6
--	---------------

1.3. Composition et analyse du dossier	Page 7
---	---------------

- 1.3.1 Composition du dossier
- 1.3.2 Analyse
- 1.3.3 Evaluation environnementale de la révision

1.4. Concertation avant l'enquête publique	Page 9
---	---------------

1.5. Avis sollicités	Page 10
-----------------------------	----------------

DEUXIEME PARTIE : L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Organisation de l'enquête publique	Page 11
--	----------------

- 2.1.1. Désignation de la commissaire enquêtrice
- 2.1.2. Entretien avec l'autorité responsable du projet
- 2.1.3. Arrêté portant organisation de l'enquête publique
- 2.1.4. Information du public
 - 2.1.4.1. Affichage de l'arrêté municipal
 - 2.1.4.2. Insertion de l'avis dans la presse
 - 2.1.4.3. Autres moyens d'information

2.2. Déroulement de l'enquête publique	Page 13
---	----------------

- 2.2.1. Les permanences
- 2.2.2. Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête
- 2.2.3. Clôture de l'enquête publique

2.3. Elaboration du rapport d'enquête et des conclusions motivées	Page 13
--	----------------

TROISIEME PARTIE : PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1. Mode d'expression du public

Page 14

3.2. Observations recueillies et réponses apportées

PIECES JOINTES

1 - Procès-verbal de synthèse des observations recueillies du 27 novembre 2023

2 – Mémoire en réponse de la mairie sur la synthèse des observations du 01 décembre 2023

DOCUMENT JOINT

Conclusions et avis motivés de la commissaire enquêtrice

PREMIÈRE PARTIE : LE PROJET

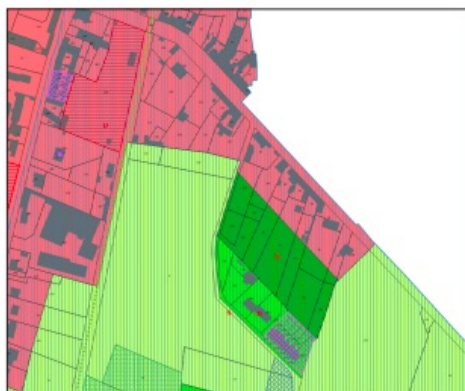
Le projet de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de CHATEAU-SUR-EPTE Présentation de la zone concernée

La commune de Château-sur-Epte a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 22 septembre 2017.

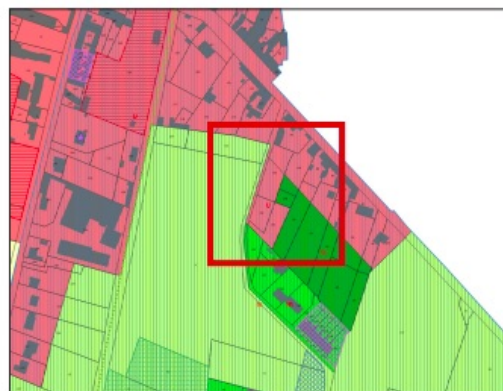
La révision allégée n°1 concerne les terrains encadrés en rouge ci-dessous (Parcelles AB153,154 ,156)



ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS RÉVISION



Documents extraits du rapport de présentation.

1.1 Caractéristique de la procédure :

Une procédure a été engagée à l'encontre de la mairie. Ci-dessous, le rappel historique :

La révision allégée est motivée par la nécessité de répondre à un recours contentieux du propriétaire des parcelles AB154 et AB156. Un recours administratif a été formé le 14 septembre 2021 dont la demande porte sur un changement de zonage des parcelles cadastrées AB154 et 156 au lieu-dit « Les Bordeaux-Saint Clair ». Actuellement classées en zone Nj, le requérant soutient que la classification en Nj de ces parcelles ne correspond pas à la réalité du terrain. Ces parcelles sont situées en bord de voirie, enclavées dans le tissu bâti et desservies par les réseaux. Pour ces raisons, et d'autres en plus, le requérant soulève l'erreur manifeste d'appréciation dans la classification en Nj et demande à ce qu'une révision puisse permettre leur passage à la zone U.

Ce recours n'a pas fait l'objet d'une décision du tribunal administratif cependant l'avocat de la commune soutient que le risque pour la commune de voir son PLU annulé est élevé. La parcelle AB153 a été intégrée à la procédure par cohérence de forme et parce qu'elle présente les mêmes caractéristiques que celles qui sont l'objet du contentieux.

Les propriétaires ont acheté à l'époque en zone de jardin en toute connaissance de cause. Cependant et au regard des risques, Mme le Maire préfère s'aligner à la demande.

Un audit juridique réalisé en novembre 2021 a permis d'affirmer le caractère fondé de la demande et conseille de revoir le zonage en passant les parcelles AB154 et 156, objets du recours de la zone Nj à la zone U.

La procédure de révision allégée a été prescrite en ce sens le 22 juin 2022. Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles AB153, AB154 et AB156 situées le long de la rue des Marais en les passant de la zone Nj à la zone U.

1.2 Cadre juridique – conformité avec les prescriptions réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Château-sur-Epte, prescrit le 13 décembre 2014, a été approuvé le 22 septembre 2017.

La commune a engagé une procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 29 juin 2022, conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, en vertu de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, la révision allégée doit porter sur un objet unique.

La révision allégée n°1 du PLU a été approuvée en Conseil municipal le 10 mars 2023.

Par **arrêté n° 23-23 en date du 08 septembre 2023**, Mme le maire a prescrit l'enquête publique concernant la révision allégée n°1 du PLU.

Justification de la révision allégée du PLU : La révision du PLU est justifiée par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme : tout changement d'une zone naturelle vers une zone urbaine implique de réaliser une procédure de révision du document du PLU (les parcelles se localisent en zone naturelle et vont intégrer la zone urbaine).

Extrait de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans après sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme le projet de révision du PLU a été soumis le 19 avril 2023 à M. le Préfet de l'Eure, ainsi qu' aux personnes publiques associées (Cf paragraphe 3).

En application des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, **l'enquête publique a été menée du 20 octobre 2023 au 20 novembre 2023.**

1.3 Composition et analyse du dossier

1.3.1 Composition du dossier

Le dossier comporte les éléments suivants :

Le Rapport de présentation : Présentation des procédures/Quelques éléments de diagnostic/Contenu des révisions allégées/Compatibilité avec les documents supra-communaux/Incidences de la révision sur l'environnement/Annexes plan avant après.

Des Annexes :

- Les Délibérations du Conseil Municipal
- Les Avis des Personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)
- La Concertation
- Le résumé du PPRI
- L'Arrêté du maire
- L'Avis d'enquête
- Les parutions dans la presse

Les documents énumérés à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme sont présents au dossier.

1.3.2. Analyse du dossier

Les ajustements apportés au zonage consistent à passer les parcelles AB153, AB154 et AB156 de la zone Nj (zone naturelle de jardin) à la zone U (zone urbaine d'habitat) sur une superficie totale d'environ 1620 m2.

Parcelle n° AB153 – Superficie 877m2

Parcelle n° AB154 – Superficie 465 m2

Parcelle n° AB156 – Superficie 586 m2

Au titre du PLU :

PLU prescrit le 13 décembre 2014

PLU approuvé le 22 septembre 2017

Le secteur de révision est enclavé dans le tissu bâti. L'actuel découpage parcellaire permettra une mobilisation potentiellement rapide de ces terrains du centre bourg. L'urbanisation de ce secteur participera à infléchir la tendance démographique qui est à la baisse dans la commune.

La rue des Marais dans son prolongement est urbanisée depuis plusieurs siècles.

Il est à noter un risque d'inondation géré par le PPRI de la vallée de l'Epte aval.

Argumentation :

- Ces parcelles constituent une dent creuse ;
- Elles ont un accès direct sur la rue des Marais ;
- Elles bénéficient des raccordements ;
- L'objectif de production de logements pour la commune n'est pas atteint ;
- Cet espace représente une partie du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine.

Au titre du SDAGE SEINE NORMANDIE :

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.

La révision allégée n° 1 est compatible avec le SDAGE.

L'alimentation en eau potable ne sera pas impactée et la station d'épuration de Saint-Clair-sur-Epte est en capacité de recevoir les quelques trois futures constructions.

Le PPRI est bien intégré dans la révision allégée. La zone bleue encadre les nouvelles constructions.

Les servitudes et interdictions qui sont énoncées au PPRI s'imposeront lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Au titre du SCOT :

Le SCOT du pays du Vexin Normand est aujourd'hui caduque et aucune procédure de révision n'est prévue.

Au titre du PADD :

Les possibilités de densification offerte au sein du tissu urbanisé de la commune en dents creuses ne sont pas remises en cause par la présente révision.

Au titre du SRCE DE HAUTE NORMANDIE :

La révision est compatible avec les orientations du SRCE. Le PLU a été bâti en permettant une urbanisation compacte. Aucun corridor écologique n'est rompu.

1.3.3. Evaluation environnementale de la révision

Les parcelles objets de la révision offrent une superficie totale de 0,16 ha (inférieure à 5 ha) et représentent 0,35 pour mille du territoire communal inférieur à 1 pour mille).

Par conséquent, la révision allégée du PLU de Château-sur-Epte n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière systématique et fait l'objet d'un examen au cas par cas. Son impact sera négligeable sur l'environnement.

La révision allégée n°1 ne modifie aucun des outils du PLU en faveur de la valorisation ou protection paysagère et environnementale du territoire, tels que :

- Les zones couvertes par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) ;
- Les éléments paysagers remarquables à protéger ;
- Les éléments bâtis remarquables à protéger ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les chemins à protéger ou à créer.

Elle n'est pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Induire de graves risques de nuisances.

1.4 Concertation avant l'enquête publique

Elle est prévue par l'article L103-3 du code de l'urbanisme avec la mise à disposition du public d'un document synthétique présentant le projet et ses évolutions ainsi que d'un cahier d'observations, en mairie, aux jours et heures d'ouverture.

La procédure de révision a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2022, conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Plusieurs réunions du Conseil municipal ont été organisées afin d'élaborer le projet.

- 05/11/2021 : délibérations du conseil municipal ;
- 29/06/2022 : délibérations du conseil municipal ;
- 10/03/2023 : délibérations du conseil municipal.

Les diverses délibérations ont fait l'objet d'un affichage en mairie.

Le projet a été transmis, avant sa mise à disposition du public, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

L'INFORMATION DU PUBLIC :

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public du 3 octobre au 3 décembre 2022, en mairie de Château-sur-Epte. Les modalités de la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public avant le début de la mise à disposition.

Un courrier a été adressé le 26 septembre 2022 à l'ensemble de la population pour l'informer de la concertation.

La population avait la possibilité de s'exprimer par courrier ou directement sur le registre de concertation laissé à sa disposition.

BILAN DE LA CONCERTATION DU PUBLIC :

Aucune observation n'a été mentionnée par le public sur le registre mis à disposition.

BILAN DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

La DDTM a émis un avis favorable à l'unanimité, en alertant sur le PPRI concernant le centre de Château-sur-Epte.

Les avis de la MRAe et de la CDPENAF sont positifs :

La MRAe, dans son avis conforme ad hoc, indique que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ni sur la santé humaine.

La CDPENAF consultée, réunie en séance du 25 mai 2023, a émis un avis favorable à l'unanimité le 14 juin 2023.

1.5 Avis sollicités

Le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Château-sur-Epte a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA), conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

A défaut de réponse dans les 3 mois, l'avis est réputé favorable.

PPA/PPC	AVIS	DATE
DDTM de l'Eure (Direction départementale de territoires et de la mer)	Demande de prendre en compte le PPRI	28/04/2023
Conseil départemental de l'Eure		
Conseil régional de Normandie		
SNA (Seine Normandie Agglomération)		
CDPENAF	Avis favorable à l'unanimité	25/05/2023
UDAP/DRAC De Normandie	Avis favorable	02/04/2023
MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)	Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale	03/04/2023
CHAMBRE D'AGRICULTURE	Le projet n'a pas d'impact sur l'espace agricole	03/04/2023
CCI (Chambre de commerce et d'industrie de Normandie)		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat Evreux		

Syndicat inter communal d'électricité et gaz de l'Eure		
Institut national des appellations d'origine (INAO)	L'INAO n'est pas concerné par le projet	19/04/2023
Centre régional de la propriété forestière de Normandie		
Syndicat d'eau du Catenal, communes de Guerny et de Saint Clair-sur-Epte		

Les courriers reçus émis en réponse ont été annexés au dossier d'enquête publique

DEUXIÈME PARTIE : L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Organisation de l'enquête publique

2.1.1. Désignation de la commissaire enquêtrice

La mairie de Château-sur-Epte a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par ordonnance n° E230000049/76 du 17 août 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désignée commissaire enquêtrice aux fins de l'enquête publique.

2.1.2. Entretien avec l'autorité responsable du projet

Dans le cadre de cette désignation, une réunion préparatoire à l'enquête s'est déroulée à la mairie de Château-sur-Epte le mardi 5 septembre 2023 en présence de :

Madame le Maire, Madame la Secrétaire générale de mairie, la Commissaire enquêtrice.

L'Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique a été envoyé le vendredi 8 septembre 2023 à la Préfecture de l'Eure.

Au cours de la réunion, le dossier m'est remis. Le projet est présenté et expliqué, il s'agit d'un changement de zonage de zone naturelle à zone urbanisable. 3 permanences sont mises en place. Les mesures à prendre pour l'enquête sont décidées : Rédaction de l'Arrêté d'ouverture d'enquête + Avis + parutions dans la presse + mise sur Internet. Le siège de l'enquête est la mairie de Château-sur-Epte. Les modalités pratiques pour le bon déroulement de l'enquête sont décidées, mise à disposition du dossier complet, d'un registre d'enquête et salle offrant une confidentialité.

Le dossier comprend bien les pièces nécessaires, notamment l'avis de la MRAe.

La consultation des personnes publiques associées a été faite par envoi du dossier dans le délai imparti. Les réponses transmises en retour sont remises avec le dossier.

La réunion s'est suivie de la visite des terrains concernés avec madame le Maire. Je constate qu'ils se situent dans le centre de la commune.

Il est précisé que, suite à l'enquête publique, la commissaire enquêtrice remettra son rapport et ses conclusions un mois après la fin de l'enquête.

2.1.3. Arrêté portant organisation de l'enquête publique

La décision du maire a été prise en faveur d'une enquête publique se déroulant du **20 octobre 2023 à 16h au 20 novembre 2023 à 12h, soit une durée de 31 jours consécutifs.**

L'arrêté du Maire n°23-23, en date du 08 septembre 2023, indique les jours et heures de permanence de la commissaire enquêtrice.

Il indique également la possibilité de consulter l'ensemble des documents du projet de révision du PLU à la mairie.

Il précise les modalités d'ensemble permettant au public de formuler ses observations, sur le registre d'enquête à la mairie, par courrier postal et par mail adressé à la mairie.

L' Arrêté a été soumis :

à Monsieur le Préfet du Département de l' Eure,
à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de l' Eure,
à la commissaire enquêtrice.

2.1.4. Information du public

La publicité du déroulement de l'enquête publique est prévue par l'article R123-11 du code de l'environnement.

2.1.4.1. Affichage de l'arrêté municipal

Dès sa parution, l'arrêté municipal du 08 septembre 2023 d'enquête publique a été affiché sur le panneau administratif de la mairie. Il y a été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

2.1.4.2. Insertion de l'avis dans la presse

L'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux locaux, *L'Impartial et Paris-Normandie*, dans leurs parutions aux dates suivantes :

- L'Impartial 05/10/2023 et 26/10/2023
- Paris-Normandie 06/10/04/2023 et 27/10/2023

2.1.4.3. Autres moyens d'information

L' avis format A2 sur fond jaune a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie et au niveau des terrains concernés.

J'ai pu constater que l'information concernant le déroulement de l'enquête publique a été relayée auprès de la population.

2.2. Déroulement de l'enquête publique

Dès le début et pendant toute l'enquête, le registre destiné à recevoir les observations du public a été mis à la disposition de la population à la mairie.

Le vendredi 20 octobre 2023, premier jour de l'enquête, l'état du dossier a été vérifié afin de s'assurer de la présence de l'ensemble des documents énumérés au paragraphe 1.3.1. (composition du dossier). Cette vérification a été renouvelée au début de chaque permanence.

Les pièces du dossier papier ainsi que le registre d'enquête (coté et paraphé par la commissaire enquêtrice) ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, soit **31 jours consécutifs du VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 16h au LUNDI 20 NOVEMBRE 2023 12h**, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de CHATEAU-SUR-EPTE 1 route de Paris 27420 :

- Lundi de 10h à 12h;
- Mardi au jeudi de 14h à 17h;
- Mercredi de 9h à 12h ;
- Vendredi de 14h à 17h30.

2.2.1. Les permanences

Conformément aux dispositions de l' article 4 de l'arrêté du maire, la commissaire enquêtrice s' est tenue à la disposition du public lors des permanences, afin de recevoir les observations orales et écrites sur le registre d'enquête prévu à cet effet :

- VENDREDI 20 OCTOBRE 2023 de 16h00 à 17h00
- VENDREDI 17 NOVEMBRE 2023 de 16h00 à 17h00
- LUNDI 20 NOVEMBRE 2023 de 11h00 à 12h00 (clôture de l' enquête).

La salle du Conseil mise à la disposition a permis d'accueillir le public dans le calme et la discrétion. Madame le Maire et Madame la Secrétaire de la mairie sont venues s'assurer du bon déroulement de l'enquête.

2.2.2. Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident. Le dossier et la mission de commissaire enquêteur a été expliquée. Le dossier complet était consultable par le public. L'accueil a été très cordial.

2.2.3. Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête a été récupéré et clôturé à la mairie par la commissaire enquêtrice à la dernière permanence vendredi 10 juin 2022 à 18h30 afin d' élaborer la synthèse des observations, le rapport d'enquête et les conclusions motivées.

2.3. Élaboration du rapport d'enquête et des conclusions motivées

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, **UNE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS** recueillies au cours de l'enquête publique a été établie (*Cf. pièce jointe n° 1*). Elle a été remise en mains propres, par la commissaire enquêtrice, **le 27 novembre 2023** à Madame le Maire.

LA RÉPONSE DE LA MAIRIE A ÉTÉ FAITE DANS LE DÉLAI RÉGLEMENTAIRE.
(*Cf. pièce jointe n° 2*).

Après avoir pris en compte l'ensemble des éléments, la commissaire enquêtrice a remis son rapport accompagné des conclusions avec avis motivés, arrêtés à la date du 18 DECEMBRE 2023, à madame le Maire de CHATEAU-SUR-EPTE.

Une copie est adressée à Monsieur le Préfet du Département de l'Eure et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen.

TROISIÈME PARTIE : PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1. Mode d'expression du public

Au cours de cette enquête publique 1 personne s'est manifestée.

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice pose 2 questions.

La commune de Château-sur-Epte a apporté les éléments de réponse qui suivent au paragraphe 3.2 (Observations recueillies et réponses apportées).

3.2. Observations recueillies et réponses apportées

Bref rappel du déroulement de l'enquête:

Le 5 septembre 2023, une réunion en mairie a précédé l'enquête afin d'en déterminer les dates, la durée et les modalités pratiques, elle a été suivie par une visite des terrains faisant l'objet de la révision allégée n°1 du PLU. Cette visite a permis de percevoir le zonage dans son environnement.

La mairie a répondu aux attentes de la commissaire enquêtrice pour l'explication du dossier, les parutions dans la presse et pour l'affichage de l'arrêté et de l'avis.

Conformément aux dispositions de l'arrêté précité, l'enquête ouverte du 20 octobre 2023 à 16h00 au 20 novembre 2023 à 12h00 a, durant cette période, donné au public la possibilité de consulter le dossier dressé spécialement à cet effet et d'exprimer ses observations pendant les jours et heures d'ouverture de la mairie et lors des 3 permanences de 1 heure, les 20 octobre - 17 novembre et 20 novembre 2023.

Pendant toute la durée de l'enquête publique un registre d'enquête était mis à la disposition de la population au sein de la mairie de Château-sur-Epte. Le dossier complet était de plus consultable sur le site internet de la mairie, le public avait la possibilité d'adresser ses observations par voie dématérialisée.

Une personne s'est déplacée.

la synthèse se présente sous les trois paragraphes suivants :

- 1/ **Observations du public**
- 2/ **Questions de la commissaire enquêteur**
- 3/ **Réponses aux avis des PPA**

1/ **Observations du public**

Monsieur Fernandes 6A route de Paris 27420 Château-sur-Epte s'est présenté aux permanences du 17 novembre et du 20 novembre 2023.

Il est contre le projet et demande le changement de zonage pour ses parcelles. Il a adressé un courrier par mail le 18 novembre 2023 :

« Par rapport à l'enquête publique en cours je ne suis pas d'accord avec la modification et le changement de zonage, sauf si nos parcelles bénéficient également du changement de zonage. En effet mon terrain est juste en face (ZB123 et ZB124) il est également en zone naturelle comme ce monsieur.

REPOSE DE LA COMMUNE

Une nuance est à préciser ici puisque les parcelles ZB123 et ZB124 sont en zones N (naturelles), c'est-à-dire strictement inconstructible. Les parcelles AB 153, AB 154 et AB 156 concernées par la présente procédure de révision allégée sont initialement en Nj (zone de jardins).

Il semble délicat en premier lieu de comparer des parcelles définies comme naturelles au PLU en vigueur avec des parcelles de jardins, d'ores et déjà anthropisées.

Au passage j'apprends que vous profitez de ce changement de zonage pour passer d'autres terrains à côté de la zone naturelle en zone constructible, alors que nous vous l'avons déjà demandé à plusieurs reprises, depuis des années, nous l'avons stipulé également lors de la dernière enquête publique suite au changement de PLU. Et à chaque fois on nous dit que cela n'est pas possible. Qu'avons-nous de moins que les autres ?

REPOSE DE LA COMMUNE

Les deux situations ne sont pas équivalentes au regard des caractéristiques des parcelles (réponses étayées ci-après).

A titre informatif nous avons acheté notre maison en juin 2009, avec un permis de construire accordé par la mairie de Château-sur-Epte pour la référence cadastrale ZB124 (ci-joint). Par logique le terrain (ZB123 et ZB 124) était constructible, cet argument de poids, a pesé sur notre décision d'achat de la maison.

Or 4 ans après, ayant les finances, nous décidons de lancer le même projet et là, à notre grand étonnement nous recevons un arrêté d'opposition de la mairie de Château-sur-Epte à notre projet. En nous disant que la zone « est une zone naturelle qui doit être préservée de toute forme d'urbanisation nouvelle. » Nous nous sommes déplacés à la DDE des Andelys en expliquant notre incompréhension et là on nous dit que l'accord du premier permis de construire était une erreur administrative et que le permis n'aurait jamais dû être accordé. Nous sommes tombés de très haut, surtout que si nous aurions eu les finances dès l'achat nous aurions juste eu à transférer le nom du permis accordé, on n'aurait construit l'agrandissement sur une soi-disant erreur administrative, au risque de nous la faire démolir.

REPOSE DE LA COMMUNE

Malheureusement, il n'y a pas de droit acquis en urbanisme.

A l'époque nous n'avons pas attaqué la mairie au tribunal administratif car nos finances étaient pour

les travaux.

Sachant cela nous avons été à la mairie, et on nous avait dit de ne pas s'inquiéter, qu'au prochain PLU, la demande de changement de zonage sera faite. Alors qu'il a changé certes, mais toujours pas pour nos parcelles.

Nous avons donc laissé notre avis auprès de l'enquêteur public mais une fois de plus rien n'a changé pour nous!

Suite à cette révision/ modification de zonage actuelle en 2023, nous venons demander une fois de plus la révision et la modification de zonage pour notre terrain également, nous ne comprenons pas pourquoi leurs terrains se situant en zone naturelle comme le nôtre pourrait passer en zone constructible et pas les nôtres, alors que notre terrain se trouve juste en face de celui-ci.

Cela fait des années que nous sommes lésés, et que nous faisons face à des choses et à des éléments injustes et incompréhensibles ce n'est pas faute de se déplacer en mairie.

Si malheureusement nous n'avons pas d'autres choix, nous allons être contraints de faire appel à la justice pour trouver un juste milieu. »

REPONSE DE LA COMMUNE

La commune regrette ce malheureux concours de circonstance administratif qui vous a conduit à investir dans une parcelle aujourd'hui non constructible. Malheureusement, plusieurs éléments juridiques et de portée supra-communale, amènent la commune à penser que même dans le cadre d'une révision générale, ces parcelles ne pourraient être classées en zone urbaine :

1. Tout d'abord et **dans le cadre de la présente procédure**,
 - a. la révision allégée doit avoir un objet unique, soit dans le cas présent une modification du zonage de la zone Nj à la zone U. Le passage de la zone N à la zone U constituerait un second objet nécessitant alors le lancement d'une seconde révision allégée.

- b. Dans le plan de PADD, les parcelles sont identifiées comme espaces agricoles à préserver, les urbaniser pourrait amener à bousculer l'économie générale du projet contraignant la commune à réaliser une révision générale de votre PLU.

Dans le cadre d'une éventuelle prochaine procédure d'évolution du PLU :

2. En termes de consommation d'espace, il est patent que les présentes parcelles, contrairement à celle objet de la révision, ne peuvent être qualifiées ici d'espace en creux. Elles devront être définies au regard du Code de l'Urbanisme comme des secteurs en extension du tissu bâti. La loi Climat et Résilience cadre les objectifs de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. L'urbanisation de ces parcelles interviendrait à l'encontre des évolutions législatives ;
3. En termes de risque, les parcelles ZB123 et ZB124 sont également concernées par le PPRi de l'Epte Aval. Elles sont en zone jaune (zone alluviale avec risque de remontée de nappe). Si la traduction réglementaire ne rend pas inconstructibles ces espaces, dans le cadre d'extension urbaine, il conviendrait de trouver des terrains écartés de tout risque d'inondation.
4. En termes de milieu, les parcelles sont en quasi-totalité comprises dans un milieu humide effectif tel qu'il est défini au sens de la DREAL (extrait ci-contre).



En l'état, la commune ne peut répondre favorablement à la demande de Monsieur Fernandes. Elle l'invite cependant ce se manifester lorsqu'une révision générale du PLU sera à l'ordre du jour.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : La commune a répondu point par point aux observations de Monsieur Fernandes. Les parcelles de Monsieur Fernandes se situent de l'autre côté de la rue des Marais, en face de celles qui font l'objet de la révision. Elles sont concernées par des forts risques d'inondation, de plus elles ne constituent pas une dent creuse.

(Observations adressées par courrier électronique daté du 18 novembre 2023, agrafé au registre d'enquête, assorti de 4 documents remis le 20 novembre)

2/ Questions de la commissaire enquêtrice

a. / Dans son document de réponse à la demande d'avis, la DDTM attire votre attention sur les risques d'inondation. Quels éléments de réponse pouvez-vous apporter?

REPONSE DE LA COMMUNE :

Le risque Inondation est une servitude qui s'impose au document d'urbanisme et aux demandes d'autorisation en droit du sol. Le risque inondation sera donc pris en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation. Les parcelles, objet de la présente révision, sont en zone bleue où les constructions à destination d'habitation sont bien autorisées tant que le niveau de plancher est édifié 20 cm au-dessus de la cote de référence. Voilà la règle du PPRI sur laquelle, un futur projet, s'il y en a un, devra se conforter.

Il a été proposé lors de l'examen conjoint du 19 avril 2023, de faire un renvoi au PPRI dans le règlement écrit afin de s'assurer que les pétitionnaires et les instructeurs aient bien connaissance de la servitude lors de l'instruction des dossiers.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse.

b. / La commune est concernée par le PPRI Epte aval. Comment allez-vous prendre en compte les servitudes et interdictions qui sont prescrites au PPRI lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ?

REPONSE DE LA COMMUNE :

La mission de l'instructeur consiste lors de l'étude des demandes d'autorisation, à instruire au regard de l'ensemble des documents qui s'imposent aux parcelles concernées. Il devra donc à la fois instruire selon les règles du PLU et les règles du PPRI dans le cas présent, celle de la zone bleue.

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse.

3/ Réponses aux avis des PPA

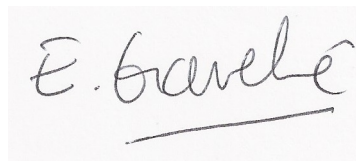
PROPOSITIONS DE REPONSES AUX AVIS DES PPA (EN PLUS DE L'EXAMEN CONJOINT du 19/4) /CDPENAF/MRAE

AVIS DES PPA	REPONSE DE LA COMMUNE
CDPENAF (25/5/23): Lors de sa séance du 25 mai 2023, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Château-sur-Epte.	En prend bonne note

MRAE (16/12/22) : Considérant la localisation dans le tissu urbain et la superficie limitée du secteur concerné par le projet de révision dite 4 allégée 5, ainsi que l'identification et la prise en compte des enjeux environnementaux liés à ce secteur dans le dossier Pas de soumission à évaluation environnementale	En prend bonne note
CHAMBRE D'AGRICULTURE (mail du 3/4/23) Ces modifications s'appliquent au plan de zonage uniquement, et n'ont aucun impact sur l'espace agricole, ainsi nous n'avons aucune remarque à formuler sur ce projet.	En prend bonne note
UDAP / DRAC NORMANDIE (2/4/23) : Les parcelles concernées ne se trouvent pas en espaces protégés, je donne donc un avis favorable à cette procédure. Je ne serai pas présente à la réunion et je vous prie de m'en excuser,	En prend bonne note
DEPARTEMENT (28/04/23) : Demande de renforcer la prise en compte des milieux humides	Ceci n'est pas l'objet de la révision allégée qui pour rappelle doit avoir un objet unique.
INAO (19/04/23) : Aucun opérateur n'est identifié en production pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité sur la commune.	En prend bonne note

Fait à Les Andelys, le 18 décembre 2023

Commissaire enquêtrice



Destinataire : Madame le Maire de CHATEAU-SUR-EPTE
- 1 exemplaire papier
- 1 copie informatique

Copie à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen
Monsieur le Préfet de l'Eure