

# Commune de Longchamps

## Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

### Enquête publique

du 14 janvier 2020 au 13 février 2020  
(arrêté municipal du 16 décembre 2019)



## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Alain Nave

(décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen du 26 novembre 2019)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212703722-20200625-001\_2020-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/09/2020

Révision allégée n°1 du PLU de Longchamps  
enquête publique du 14 janvier au 13 février 2020



*Approuvé le  
25 juin 2020*

page 1/26

# Table des matières

1 ère partie : Rapport.....	3
1.1 Généralités.....	3
1.1.1 Préambule.....	3
1.1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.1.3 Cadre juridique.....	4
1.1.4 Nature et caractéristiques du projet.....	4
1.1.4.1 Le nouveau projet de développement communal.....	4
1.1.4.2 Les bâtiments pouvant changer de destination.....	5
1.1.4.3 La modification de zonage.....	6
1.1.4.4 L'évolution des OAP sur les zones urbaines.....	6
1.1.4.5 Le tableau des superficies des zones.....	6
1.1.5 Composition du dossier.....	7
1.1.5.1 La notice de présentation :.....	7
1.1.5.2 L'extrait du règlement original et modifié :.....	7
1.1.5.3 Les extraits du plan de délimitation en zones original et modifié :.....	7
1.1.5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) originales et modifiées :.....	8
1.1.5.5 Le rapport de présentation-volume 2 :.....	8
1.1.5.6 La décision de la MRAe :.....	8
1.1.5.7 les avis de la CDPNAF et des personnes publiques associées :.....	8
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
1.2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	8
1.2.2 Préparation de l'enquête.....	8
1.2.3 Modalités de l'enquête.....	9
1.2.4 information du public.....	9
1.2.5 Climat de l'enquête.....	9
1.2.6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.....	9
1.2.7 Communication du procès verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage.....	10
1.2.8 Relation comptable des observations.....	10
1.3 Analyse des observations.....	10
1.3.1 Observation de Monsieur Vincent SNOZZI.....	11
1.3.2 Observation de Madame Françoise LEMONNIER.....	12
1.3.3 Observation de Monsieur et Madame LE LOUS.....	13
2 ème partie : Conclusions motivées.....	15
2.1 Préambule.....	15
2.2 Le dossier présenté.....	15
2.3 Nature et caractéristiques du projet.....	16
2.4 Organisation et modalités de l'enquête.....	16
2.5 les résultats de l'enquête publique et les réponses du maître d'ouvrage.....	17
3 ème partie : Annexes.....	19
3.1 Annexe 1 : Procès-verbal des observations.....	19
3.2 Annexe 2 : Réponse de la commune de Longchamps.....	19



# 1 ère partie : Rapport

## 1.1 Généralités

### 1.1.1 Préambule

La commune de Longchamps dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 mars 2015.

Le développement communal défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixé à 32 logements, s'appuyait principalement sur 2 zones d'extension d'une superficie totale de 1,8 ha.

Depuis lors, ces zones à urbaniser devant permettre la mise en œuvre du PADD n'ont pas fait l'objet d'opérations d'aménagement

Suite à la cessation d'activité fin 2018 d'une exploitation agricole située dans le centre bourg, le conseil municipal de Longchamps a souhaité revoir le projet de développement de la commune.

Par délibération du 21 juin 2019, il a décidé d'engager une révision allégée du PLU communal.

Après avis de l'autorité Environnementale (examen au cas par cas) du 12 septembre 2019, le projet de révision a été arrêté par le conseil municipal dans une délibération du 27 septembre 2019 qui a également tiré le bilan de la concertation engagée.

Le projet arrêté a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) de l'Eure le 14 novembre 2019. Il a été présenté le 22 octobre 2019 à la réunion d'examen conjoint conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique à laquelle doit être soumis le projet de révision a été prescrite par arrêté du maire de Longchamps le 16 décembre 2019.

### 1.1.2 Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête portant sur la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Longchamps dont les objectifs sont :

- le classement d'un corps de ferme ayant cessé son activité agricole pour partie en zone urbaine et pour partie en zone à urbaniser et parallèlement, le déclassement de 2 autres zones à urbaniser
- la modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination
- le classement d'une petite parcelle, auparavant classée en zone agricole, en zone urbaine car localisée dans le centre bourg et d'un usage non agricole
- l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones urbaines du PLU
- la mise à jour du tableau des superficies des zones du PLU.



### 1.1.3 Cadre juridique

Cette enquête est conduite dans le cadre du chapitre III du titre V du Code de l'Urbanisme relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme et en particulier de son article L.153-41.

Elle est réalisée conformément aux dispositions des articles R. 123-2 à R. 123-22 du code de l'environnement :

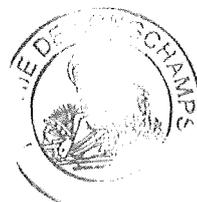
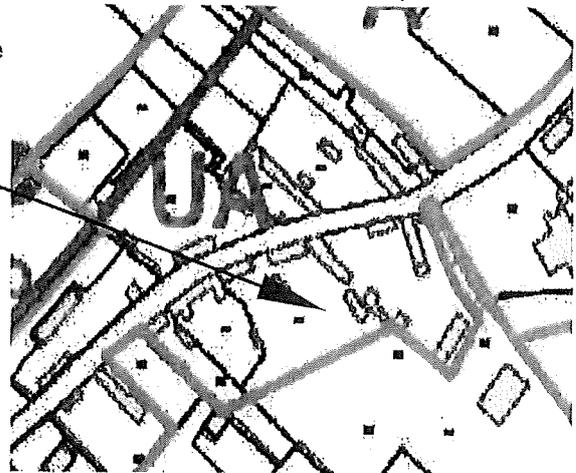
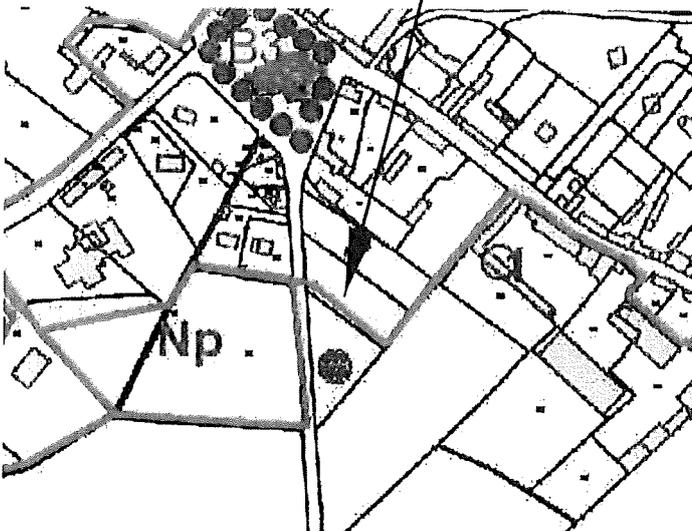
### 1.1.4 Nature et caractéristiques du projet

Les 5 objectifs de la révision allégée du PLU nécessitent d'apporter les modifications suivantes :

#### 1.1.4.1 Le nouveau projet de développement communal

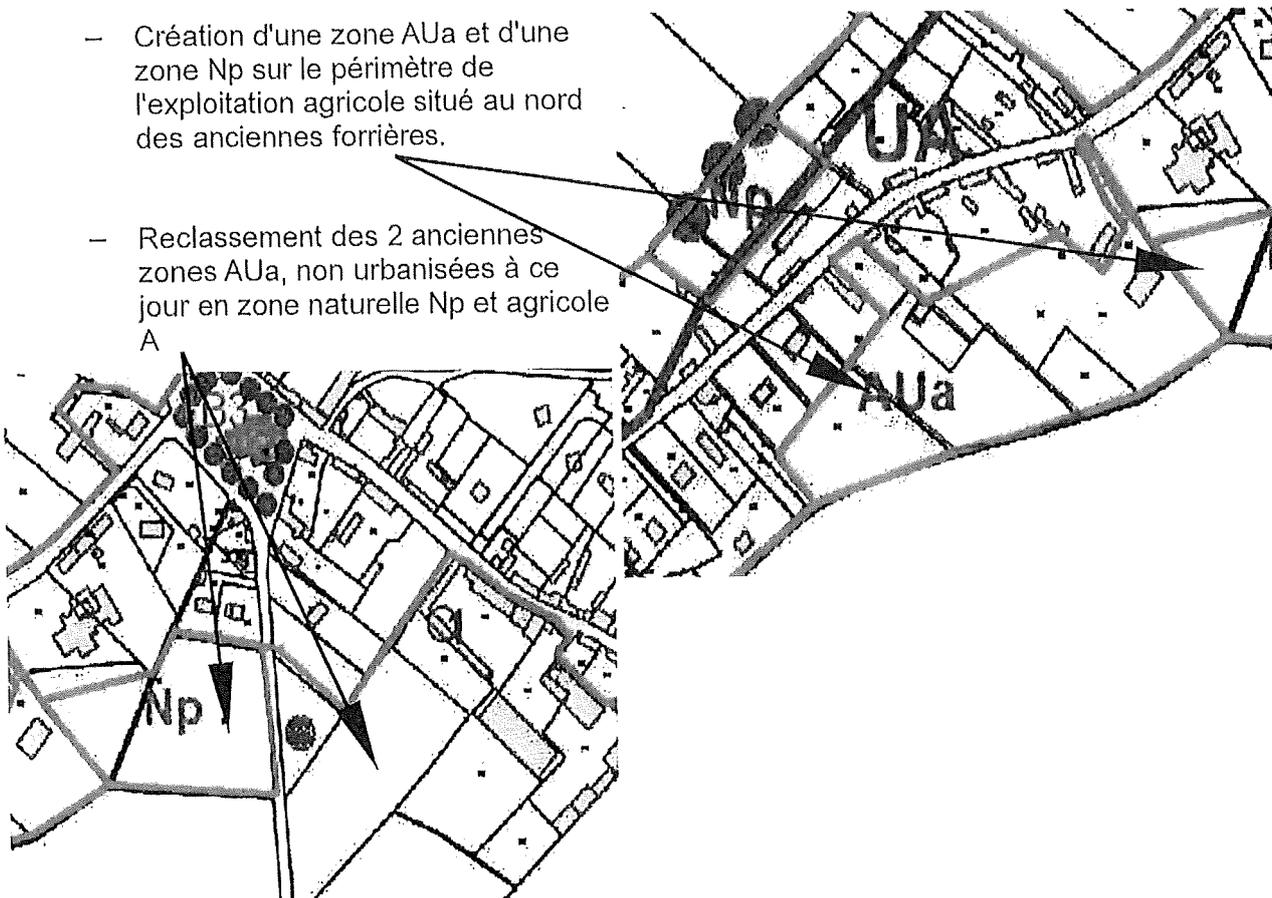
Il se traduit par des modifications impactant différents éléments du PLU (zonage, emplacements réservés ...).

- Classement des bâtiments de l'ancienne exploitation agricole en zone UA pour permettre de réaliser quelques commerces et services et parallèlement suppression de ces 4 bâtiments de la liste des bâtiments pouvant changer de destination.
- Classement d'une parcelle initialement en zone AUa, en zone UA (jardin attenant à une maison d'habitation).

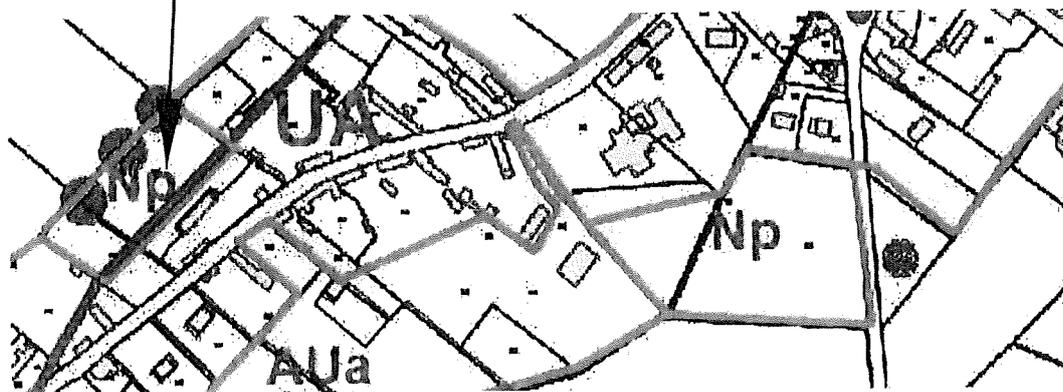


- Création d'une zone AUa et d'une zone Np sur le périmètre de l'exploitation agricole situé au nord des anciennes forrières.

- Reclassement des 2 anciennes zones AUa, non urbanisées à ce jour en zone naturelle Np et agricole A



- Suppression de 2 emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux devenus inutiles compte tenu de la modification des zones à urbaniser.
- Reclassement de 2 parcelles en friche initialement classées UA, en zone Np afin de limiter la consommation d'espace .



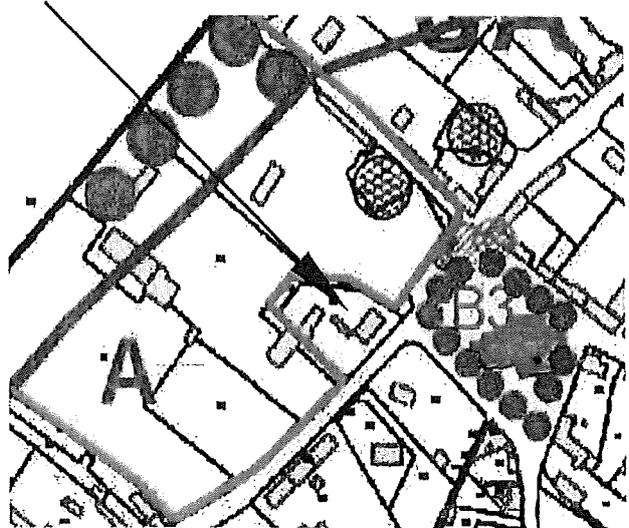
#### 1.1.4.2 Les bâtiments pouvant changer de destination

La liste des bâtiments situés en zone agricole pouvant changer de destination doit être modifiée :

- pour supprimer les 4 bâtiments de l'exploitation classée en zone urbaine
- pour ajouter un nouveau bâtiment en briques localisé dans un autre corps de ferme en exploitation dans le bourg

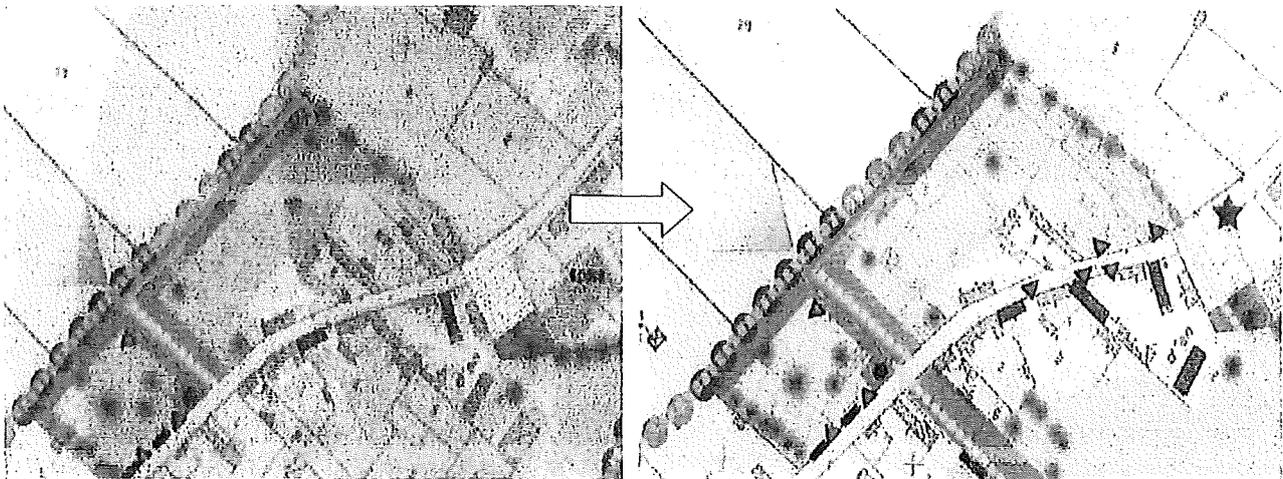
#### 1.1.4.3 La modification de zonage

Il s'agit de reclasser en zone U une petite parcelle de 600 m<sup>2</sup> (en zone agricole A) comme le reste de l'unité foncière dont elle fait partie.



#### 1.1.4.4 L'évolution des OAP sur les zones urbaines

Le schéma des OAP en zone urbaine est modifié pour faciliter les divisions parcellaires et ainsi permettre la réalisation d'accès privés à partir de la rue de la Mairie.



#### 1.1.4.5 Le tableau des superficies des zones

Il doit être mis à jour pour tenir compte des modifications de zonage :

- diminution de la zone agricole (-1,46 ha)
- augmentation de la zone naturelle (+1,25 ha)
- augmentation de la zone urbaine (+0,21 ha)

L'ensemble de ces modifications se traduit dans les différents documents composant le PLU :

- rapport de présentation (volume 2)
- plan de délimitation en zones
- règlement écrit et liste des emplacements réservés
- plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 1.1.5 Composition du dossier

Le dossier comprend 7 pièces:

- Une notice de présentation
- Un extrait du règlement original et modifié
- Un extrait du plan de délimitation en zones original et modifié
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation pièce originale (2015)
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées en 2019
- Le rapport de présentation-volume 2-original
- Le rapport de présentation-volume 2-modifié en 2019

Sont joints au dossier :

- La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 12 septembre 2019
- l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) de l'Eure du 14 novembre 2019
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 22 octobre 2019

#### 1.1.5.1 La notice de présentation :

Elle présente l'ensemble des modifications en indiquant pour chacune d'entre elles les documents du PLU qui sont impactés. Les modifications de zonage sont illustrées par des cartes « avant/après » facilitant la lecture.

#### 1.1.5.2 L'extrait du règlement original et modifié :

Les seules modifications du règlement sont la suppression des emplacements réservés n°1 et 2. la page originale et la page modifiée constituent l'extrait de règlement présent au dossier.

#### 1.1.5.3 Les extraits du plan de délimitation en zones original et modifié :

Ils font apparaître les changements cartographiques : délimitation des nouvelles zones AUa et Np, modification du périmètre de la zone U et suppression des emplacements réservés



#### 1.1.5.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) originales et modifiées :

Les pièces n°4 et 5 montrent l'évolution des OAP.

De nouvelles orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées pour la nouvelle zone d'urbanisation AUa et des modifications sont apportées pour les OAP concernant la zone urbaine.

#### 1.1.5.5 Le rapport de présentation-volume 2 :

La version originale (pièce 6) et la version modifiée (pièce 7) font apparaître les motifs qui ont conduit aux nouvelles délimitations des zones AUa et A, la capacité de la nouvelle zone AUa (15 logements) et l'évaluation des incidences sur l'environnement de cette nouvelle zone à urbaniser. Le rapport modifié fixe la nouvelle liste des bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

#### 1.1.5.6 La décision de la MRAe :

Dans sa décision du 12 septembre 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu que la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longchamps n'était pas soumise à évaluation environnementale

#### 1.1.5.7 les avis de la CDPNAF et des personnes publiques associées :

Lors de sa séance du 14 novembre 2019 la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) de l'Eure a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de révision allégé du PLU de Longchamps.

Au cours de la réunion d'examen conjoint du 22 octobre 2019, 2 modifications ont été demandées par la Chambre d'Agriculture (classement en zone Np, au lieu de A, de la pointe de terrain à l'entrée sud du village) et par la DDTM 27 (faire figurer le périmètre de l'OAP sur le plan de délimitation en zones modifié).

## 1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 1.2.1 Désignation du commissaire enquêteur

La décision du 26 novembre 2019 de la Présidente du tribunal administratif de Rouen m'a désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique à laquelle doit être soumis le projet présenté par la commune de Longchamps relatif à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme communal.

### 1.2.2 Préparation de l'enquête

L'enquête a été préparée avec Monsieur LAINE maire, lors d'une réunion en mairie le 12 décembre 2019. Cette réunion a permis d'arrêter les dates de l'enquête ainsi que les modalités techniques d'informations et de publicité à effectuer au préalable.

A cette occasion, Monsieur le maire m'a remis le dossier d'enquête et présenté les objectifs motivant la révision allégée du PLU ainsi que les points faisant l'objet de cette révision.

J'ai poursuivi cette réunion par une visite des secteurs de la commune concernés pour prendre connaissance de la réalité du terrain.



### 1.2.3 Modalités de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée, selon l'arrêté municipal du 16 décembre 2019, du 14 janvier au 13 février 2020.

Pendant cette période, les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le dossier a également été consultable sur le site internet de la commune à l'adresse: <https://mairiedelongchamps.wordpress.com/>

J'ai siégé à la mairie le mardi 14 janvier 2020, 1er jour de l'enquête, entre 16h et 19h, puis le jeudi 30 janvier entre 16h et 19h et enfin le dernier jour, jeudi 13 février entre 16h et 19h.

### 1.2.4 information du public

Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête et les dates de présence du commissaire enquêteur, est paru dans les journaux :

- Paris Normandie Eure le 7 janvier 2020,
- l'Impartial des Andelys le 9 janvier 2020.

L'avis a également été affiché à la mairie.

Toutefois une mauvaise interprétation par la mairie n'a pas permis de procéder à la deuxième parution de cet avis dans la presse dans les délais légaux.

L'avis a, malgré tout, été publié sur le site internet Blog de la commune avec une fréquentation de 193 vues en janvier et février, sur sa page Facebook qui compte 285 adhérents et sur son application « panneau pocket » (avec 82 vues), ce qui atteste de la bonne information du public.

Cette information s'est également traduite par une réunion publique d'information qui a été organisée par la mairie dans la salle des fêtes le vendredi 17 janvier 2020, soit trois jours après le début de l'enquête. L'invitation a été distribuée dans chaque foyer

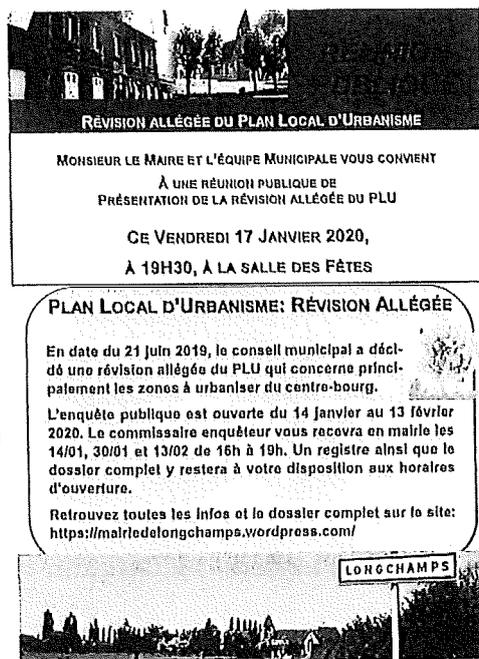
Une quarantaine de personnes ont assisté à cette réunion, ce qui témoigne encore de la réalité de la connaissance par la population de Longchamps de la révision du PLU engagée par la municipalité.

### 1.2.5 Climat de l'enquête

Aucun incident n'est intervenu au cours de l'enquête.

### 1.2.6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

J'ai clos le registre d'enquête déposé à la mairie de Longchamps à 19h, à la fin de la permanence du dernier jour de l'enquête, le 13 février 2020 et ai emporté le dossier et le registre avec moi pour établir mon rapport.



### 1.2.7 Communication du procès verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage

J'ai établi le procès-verbal de synthèse des observations recueillies et l'ai adressé à la mairie par mail le 18 février 2020.

Monsieur le Maire m'a fait parvenir par mail du 3 mars 2020, son mémoire en réponse conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'Environnement.

Ces 2 documents, procès verbal de synthèse et réponse de la commune sont annexés au présent rapport (annexes n° 1 et 2).

### 1.2.8 Relation comptable des observations

Au cours de cette enquête, 4 observations ont été consignées sur le registre d'enquête et 2 m'ont été adressées par lettre.

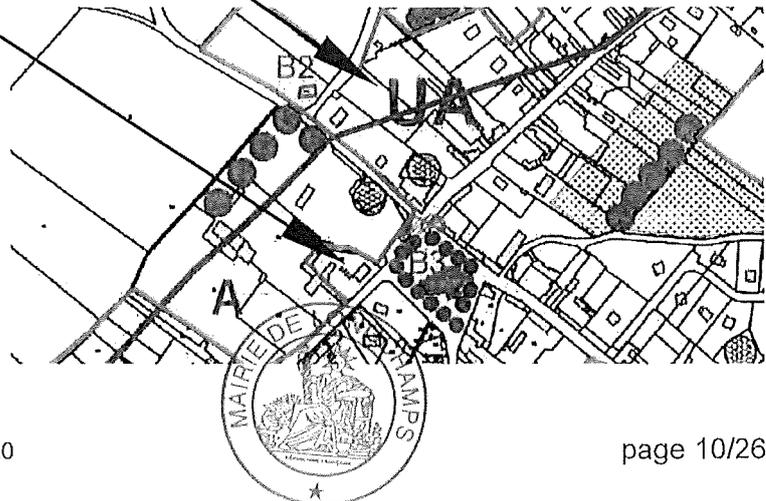
- L'observation de Monsieur Olivier EHRET a été déposée lors de la première permanence du 14 janvier 2020.
- Madame Brigitte BALDOLLI a consigné son observation au cours de la deuxième permanence le 30 janvier 2020.
- Monsieur le Maire de Longchamps a déposé une lettre ce même jour, 30 janvier 2020.
- Monsieur Vincent SNOZZI m'a adressé une lettre en date du 8 février 2020.

2 observations ont été déposées sur le registre, le dernier jour de l'enquête, lors de la permanence du 13 février 2020, par Madame Françoise LEMONNIER et Monsieur et Madame LE LOUS.

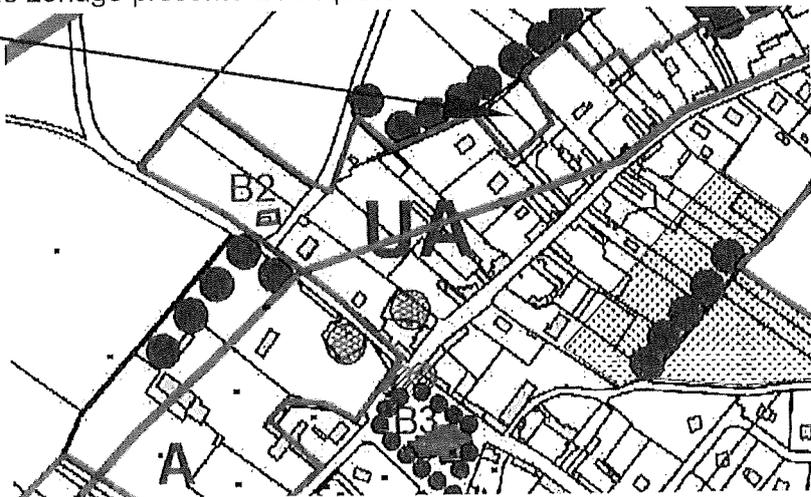
## 1.3 Analyse des observations

Parmi les observations recueillies, deux d'entre elles expriment en fait, la constatation par les propriétaires que leurs terrains sont bien classés en zone urbaine UA. Ces 2 observations n'appellent pas de commentaires particuliers de ma part.

- Monsieur EHRET constate que le zonage n'a pas été modifié : classement maintenu en zone UA des parcelles n°361 et 302 lui appartenant.
- Madame BALDOLLI constate que le zonage a évolué dans un sens lui donnant satisfaction : passage d'un zonage agricole A en zone urbaine UA d'une partie (600 m2) de la parcelle OA 330 lui appartenant.



La lettre de Monsieur le Maire de Longchamps signale une erreur de classement sur les parcelles n° 409 et 410 du plan de zonage présenté à l'enquête. Elles ont été classées en zone agricole alors qu'elles doivent rester en zone urbaine UA comme sur le PLU approuvé en 2015 puisqu'aucune modification de zonage n'était envisagée à cet emplacement.



Effectivement, aucune justification de modification de zonage de ces parcelles ne figure dans le dossier à l'appui de ce changement et il convient, comme cela est précisé dans le mémoire de la commune : « ...de modifier l'extrait du zonage figurant page 20 dans la notice de présentation et l'extrait de zonage modifié car il s'agit d'une erreur matérielle intervenue lors de la numérisation du zonage du PLU modifié ».

\*\*\*

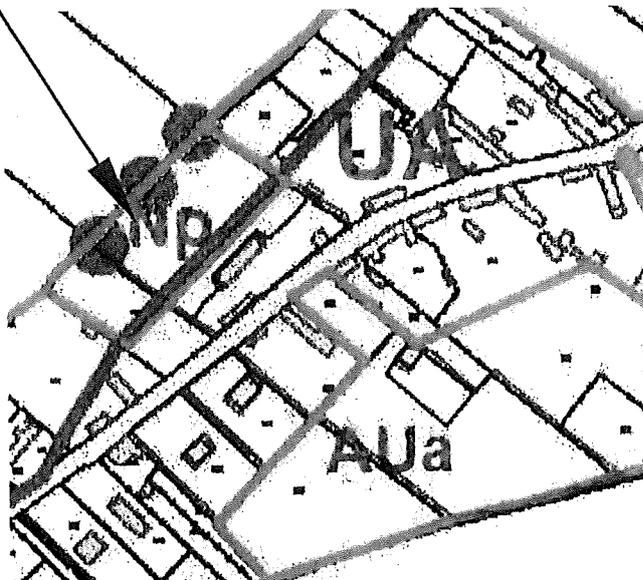
Les 3 autres observations sont analysées ci après. Les réponses de la commune figurent « *en italique* » et mon analyse suit en **caractères gras**.

### 1.3.1 Observation de Monsieur Vincent SNOZZI

Monsieur Vincent SNOZZI conteste le déclassement en zone Np de 2 terrains constituant le fond des parcelles 239 et 240 initialement incluses en zone UA (point F de la révision du PLU). Il avance les arguments ci-après :

- ces terrains ne sont pas des friches
- l'existence d'une biodiversité n'est pas avérée
- la réalisation d'un 2ème parc public est irréaliste
- le nouveau classement diminue artificiellement la valeur des terrains

Sur un plan plus général, Monsieur SNOZZI s'oppose aux orientations et projets de la commune (écoquartier, commerces, équipements médicaux) qu'il juge irréalistes dans un village rural et non compatibles avec les finances communales.



Dans sa réponse Monsieur le Maire fait référence à une lettre adressée à Monsieur SNOZZI dont il m'a remis copie au cours de l'enquête. Dans celle-ci les justifications de la politique

d'aménagement urbain poursuivie par la municipalité et les modalités de réalisation des projets communaux (modalités de gestion des eaux pluviales rue de la Mairie, projet d'écoquartier, création d'équipements médico-sociaux...) sont apportées aux critiques de Monsieur SNOZZI.

Sur les points particuliers soulevés par Monsieur SNOZZI, la commune apporte les réponses suivantes :

- « *Le classement contesté concernent 2 parcelles appartenant au même propriétaire et ne concernant absolument pas votre terrain* »
- « *La présence d'arbres situés à l'arrière de ce terrain caractérisent un espace naturel développant des ressources naturelles riches* »
- « *Il est à préciser que ces choix (les parcs publics) sont pensés dans une réflexion globale afin de répondre aux besoins de la population actuelle de Longchamps, mais également de celle des années à venir.(...) Des financements sont trouvés sans mettre en péril les finances communales* ».

La lettre de Monsieur SNOZZI aborde une multitude de points de niveau et de portée différents. Aux critiques des options d'aménagement du village, la commune apporte les réponses et les précisions justifiant son choix qui est cohérent, argumenté et poursuivi depuis plusieurs années.

Sur la modification de classement des parcelles 239 et 240, il faut noter que seule la partie arrière est déclassée en zone Np alors que la partie bordant la rue de la Mairie reste constructible puisque classée en zone UA. L'évolution de la valeur de ces terrains (si elle est avérée) soulevée par M. SNOZZI n'est de ce fait pas évidente puisque les terrains restent constructibles et gardent leur même niveau d'équipements en voirie, réseaux...

### 1.3.2 Observation de Madame Françoise LEMONNIER

Madame Lemonnier, propriétaire des parcelles 299, 302 et 346, s'oppose à la révision du PLU et conteste le déclassement de ses terrains initialement classés en zone AUa et maintenant inclus en zone Np (pour les parcelles 299 et 302). Son opposition repose sur les motifs suivants :

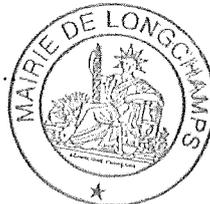
- aucune des raisons avancées ne justifie l'abandon du PLU actuel (cf pages 9 et 10 de la notice de présentation),
- ses parcelles sont très favorablement situées pour répondre à l'objectif de concentrer l'urbanisation sur le centre-bourg,
- l'urbanisation de ses terrains ne lui a jamais été proposée et elle ignorait l'échéance « fixée à 2020 » pour cette urbanisation (cf l'OAP du PLU approuvé),
- le déclassement en zone Np lui crée un préjudice financier au bénéfice d'autres propriétaires.

Dans sa réponse, la commune rappelle que les motifs de l'évolution du PLU sont bien présentés dans le dossier, notamment pages 7 et 9 de la notice de présentation :

« *début 2019, soit 4 ans après l'approbation du PLU, il s'avère que les 2 zones à urbaniser n'ont pas fait l'objet d'opération d'aménagement (propriétaires non vendeurs)* »

et « *les élus ont décidé de revoir le classement du corps de ferme et des zones à urbaniser de la commune afin de :*

*. permettre le maintien des équipements scolaires..*



. assurer le dynamisme associatif communal...

. régulariser la situation dans le PLU du corps de ferme localisé à proximité de l'école (...) qui a cessé son activité (...) et qui faute de repreneur constitue un enjeu primordial pour la commune.

. (...) renforcer le pôle de service en cours de développement à Longchamps.

. réserver des parcelles en vue de la création d'aire de jeux pour les écoles, aire de rencontre pour les manifestations communales. »

Le mémoire en réponse communal précise également que Madame Lemonnier était informée de la situation puisque : *« (son) mari siégeait au conseil municipal lors de l'élaboration du PLU (...) le Maire de Longchamps a rencontré le couple à plusieurs reprises (...) pour les informer du projet communal ...le maire précédent lui avait (demandé) de créer des places de stationnement et elle n'a jamais voulu vendre. »*

La situation du terrain de Madame Lemonnier est effectivement favorable à la mise en œuvre d'un développement intégré au bourg ; ce qui s'est traduit par un classement en zone à urbaniser AU au PLU approuvé en 2015. Depuis lors, l'opportunité de la cessation d'activité sans repreneur du corps de ferme également bien situé à proximité du centre et des équipements communaux et l'absence de mise en œuvre des zones AU, justifient le choix de la commune de faire évoluer le PLU pour pouvoir réaliser son projet de développement.

### 1.3.3 Observation de Monsieur et Madame LE LOUS

Propriétaires des parcelles ZA 51 et 53, Monsieur et Madame LE LOUS contestent la présence, sur la parcelle ZA 53, d'une mare déjà identifiée et protégée au PLU approuvé en 2015 et maintenue au PLU en cours de révision. Cette disposition les empêche « d'effectuer sur ce terrain d'éventuelles modifications ».

La réponse de la mairie est la suivante : *« La présence d'une mare ancienne avait été portée à la connaissance du conseil municipal par un des membres de la commission PLU : c'est pourquoi celle-ci avait été identifiée sur le PLU. Toutefois, il est vrai que cette mare n'apparaît pas sur des documents ou cartographies, cadastres anciens communaux. Des photos du terrain prises lors de l'enquête publique ont été transmises au commissaire enquêteur démontrant l'absence à ce jour d'une mare. »*



Les photographies transmises par la mairie ne montrent effectivement aucune trace de mare sur la parcelle n° 53 ; les photos aériennes prises à différentes époques

n'apportent pas davantage d'indice de présence de mare qui aurait pu être comblée, comme j'ai pu le constater sur le site « géoportail à l'adresse suivante :

[https://remonterletemps.ign.fr/comparer/basic?  
x=1.623921&y=49.359235&z=18&layer1=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS2000-  
2005&layer2=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS2006-2010&mode=doubleMap](https://remonterletemps.ign.fr/comparer/basic?x=1.623921&y=49.359235&z=18&layer1=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS2000-2005&layer2=ORTHOIMAGERY.ORTHOPHOTOS2006-2010&mode=doubleMap)

Il serait donc logique, si la procédure engagée le permet, de supprimer l'inscription de cette mare protégée au titre de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu L151-23).

Je note toutefois, que le classement futur de cette parcelle n°53 prévu en zone A (voire Np suite à la demande de la chambre d'agriculture lors de la réunion d'examen conjoint, ce qui serait logique) ne permettrait pas « d'effectuer sur ce terrain d'éventuelles modifications » comme l'ont indiqué, sans autres précisions, Monsieur et Madame LE LOUS sur le registre.

\*\*\*

En résumé, sur les six observations portées lors de l'enquête publique, quatre d'entre elles traduisent la constatation de modifications attendues ou le signalement d'une erreur matérielle ou de donnée de terrain erronée.

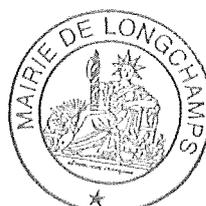
Les deux autres sont, pour l'essentiel, relatives aux nouvelles dispositions de zonage ayant des répercussions sur la constructibilité des terrains. Elles soulignent les changements conduisant des terrains, initialement prévus d'être le support du développement futur de l'urbanisation, à être aujourd'hui destinés à accueillir des équipements publics : aire de jeux pour les écoles, aire de rencontre pour les manifestations communales, parc public.

Ces modifications sont la conséquence de la nouvelle orientation de la municipalité qui, devant une situation de blocage et une opportunité de disposer d'espaces disponibles bien situés, a réorienté sa politique d'aménagement et de développement communal.

Ainsi, hormis la levée de l'inscription de la mare protégée située sur la parcelle n°53 (si la procédure le permet) et la rectification de l'erreur matérielle (classement en zone UA des parcelles n° 409 et 410) aucune autre modification ne m'apparaît nécessaire d'être apportée au projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique.

Auzouville sur Ry, le 16 mars 2020  
Le commissaire enquêteur

Alain Nave



## 2 ème partie : Conclusions motivées

### 2.1 Préambule

La commune de Longchamps dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 mars 2015.

Le développement communal défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixé à 32 logements, s'appuyait principalement sur 2 zones d'extension d'une superficie totale de 1,8 ha.

Depuis lors, ces zones à urbaniser devant permettre la mise en œuvre du PADD n'ont pas fait l'objet d'opérations d'aménagement

Suite à la cessation d'activité fin 2018 d'une exploitation agricole située dans le centre bourg, le conseil municipal de Longchamps a souhaité revoir le projet de développement de la commune.

Par délibération du 21 juin 2019, il a décidé d'engager une révision allégée du PLU communal.

Après avis de l'autorité Environnementale, le projet de révision a été arrêté par le conseil municipal le 27 septembre 2019. Il a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) le 14 décembre 2019 et a été présenté le 22 octobre 2019 à la réunion d'examen conjoint conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique à laquelle doit être soumis le projet de révision a été prescrite par arrêté du maire de Longchamps le 16 décembre 2019.

### 2.2 Le dossier présenté

Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le dossier présenté à l'enquête publique était composé de pièces administratives et des documents constitutifs d'un PLU définis par le code de l'urbanisme à savoir :

Une notice de présentation en application de l'article R.123-8 du code de l'environnement détaillant l'ensemble des modifications à apporter au PLU.

Les pièces administratives comprenaient en particulier :

- La décision de la MRAe du 12 septembre 2019
- L'avis de la CDPNAF de l'Eure du 14 novembre 2019
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 22 octobre 2019

Le dossier de PLU était composé :

- Un extrait du règlement original et modifié
- Un extrait du plan de délimitation en zones original et modifié
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation pièce originale (2015) et modifiée en 2019
- Le rapport de présentation-volume 2-original et modifié en 2019



## 2.3 Nature et caractéristiques du projet

La révision allégée du PLU vise principalement à réorienter le développement futur de la commune sur l'emprise d'un corps de ferme ayant cessé son activité agricole au lieu et place des terrains initialement prévus, sur lesquels aucune opération d'aménagement n'a été initiée depuis l'approbation du PLU.

Elle se traduit par des modifications impactant différents éléments du PLU (zonage, emplacements réservés ...).

- Classement des bâtiments de l'ancienne exploitation agricole en zone UA pour permettre de réaliser quelques commerces et services et parallèlement suppression de ces 4 bâtiments de la liste des bâtiments pouvant changer de destination.
- Classement d'une parcelle initialement en zone AUa, en zone UA (jardin attenant à une maison d'habitation).
- Création d'une zone AUa et d'une zone Np sur le périmètre de l'exploitation agricole situé au nord des anciennes forrières.
- Reclassement des 2 anciennes zones AUa, non urbanisées à ce jour en zone naturelle Np et agricole A.
- Suppression de 2 emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux devenus inutiles compte tenu de la modification des zones à urbaniser.
- Reclassement de 2 parcelles en friche initialement classées UA, en zone Np afin de limiter la consommation d'espace .

Elle se complète par divers ajustements de détail tenant compte d'erreurs à rectifier ou d'éléments nouveaux à intégrer :

- ajouter un nouveau bâtiment agricole à la liste des bâtiments situés en zone agricole pouvant changer de destination.
- reclasser en zone U une petite parcelle de 600 m<sup>2</sup> comme le reste de l'unité foncière dont elle fait partie.
- modifier le schéma des OAP en zone urbaine pour faciliter les divisions parcellaires.
- mettre à jour le tableau des superficies des zones pour tenir compte des modifications de zonage.

## 2.4 Organisation et modalités de l'enquête

Cette enquête a été conduite dans le cadre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme conformément aux modalités des articles R.123-2 à R.123-22 du code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée, selon l'arrêté municipal du 16 décembre 2019, du 14 janvier au 13 février 2020.

Les pièces du dossier ainsi que le registre ont été à la disposition du public pendant cette période aux horaires habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune.



J'ai siégé à la mairie à 3 reprises les 14 janvier, 30 janvier et 13 février 2020, dernier jour de l'enquête..

Il faut signaler que les mesures réglementaires de publicité de l'enquête dans les journaux n'ont été que partielles puisque la deuxième publication, rappelant les dates dans les 8 jours après le début de l'enquête, n'a pas été effectuée.

L'avis paru, une première fois, dans les journaux Paris Normandie Eure et L'impartial des Andelys, respectivement les 7 et 9 janvier 2020 a, malgré tout, été publié sur le site internet de la commune dont la page a été visitée x fois, ce qui atteste de la bonne information du public.

Cette information s'est également traduite par une réunion publique d'information qui a été organisée par la mairie dans la salle des fêtes le vendredi 17 janvier 2020, soit trois jours après le début de l'enquête.

Y personnes ont assisté à cette réunion, ce qui témoigne encore de la réalité de la connaissance par la population de Longchamps de la révision du PLU engagée par la municipalité.

## 2.5 les résultats de l'enquête publique et les réponses du maître d'ouvrage

Au cours de cette enquête, quatre observations ont été consignées sur le registre d'enquête et deux m'ont été adressées par lettre.

- L'observation de Monsieur Olivier EHRET a été déposée lors de la première permanence du 14 janvier 2020.
- Madame Brigitte BALDOLLI a consigné son observation au cours de la deuxième permanence le 30 janvier 2020.
- Monsieur le Maire de Longchamps a déposé une lettre ce même jour, 30 janvier 2020.
- Monsieur Vincent SNOZZI m'a adressé une lettre en date du 8 février 2020.

Deux observations ont été déposées sur le registre, le dernier jour de l'enquête, par Madame Françoise LEMONNIER et Monsieur et Madame LE LOUS

Après réponse de la commune, maître d'ouvrage, par voie électronique le 3 mars 2020, au procès verbal des observations que j'ai adressé à Monsieur LAINE, maire, le 18 février 2020, les divers points abordés par ces personnes ont été analysés dans le rapport d'enquête.

Cette analyse détaillée et les réponses aux observations produites peuvent être synthétisées comme suit :

Sur les six observations portées lors de l'enquête publique, quatre d'entre elles traduisent la constatation de modifications attendues ou le signalement d'une erreur matérielle ou de donnée de terrain erronée.

Les deux autres sont, pour l'essentiel, relatives aux nouvelles dispositions de zonage ayant des répercussions sur la constructibilité des terrains. Elles soulignent les changements conduisant des terrains, initialement prévus d'être le support du développement futur de l'urbanisation, à être aujourd'hui destinés à accueillir des équipements publics : aire de jeux



*Handwritten signature or initials.*

pour les écoles, aire de rencontre pour les manifestations communales, parc public.

\*\*\*

Ainsi, l'enquête publique a surtout mobilisé les habitants dont les propriétés foncières sont impactées par les nouvelles dispositions retenues pour la révision du PLU.

Ces modifications sont la conséquence de la nouvelle orientation de la municipalité qui, devant une situation de blocage et une opportunité de disposer d'espaces disponibles bien situés, a réorienté sa politique d'aménagement et de développement communal.

Cette nouvelle politique me paraît cohérente eu égard à la situation décrite dans le dossier et n'est manifestement pas une évolution non argumentée ni arbitraire.

Le dossier soumis à l'enquête, conforme à la réglementation, présente tous les éléments nécessaires à la compréhension des évolutions souhaitées par la commune.

L'organisation de cette enquête a fait apparaître une irrégularité dans les obligations réglementaires d'information du public fixé par l'article R.123-11 du code de l'Environnement.

Toutefois, j'estime que malgré cette irrégularité, les actions d'information du public, telles que décrites dans mon rapport au paragraphe 1.2.4, ont été suffisamment nombreuses et efficaces pour pallier l'absence de rappel dans les journaux locaux.

\*\*\*

En conséquence et nonobstant l'irrégularité constatée en matière d'information, j'émet **un avis favorable** au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Longchamps.

Auzouville sur Ry, le 16 mars 2020  
Le commissaire enquêteur

Alain Nave



## 3 ème partie : Annexes

### 3.1 Annexe 1 : Procès-verbal des observations

### 3.2 Annexe 2 : Réponse de la commune de Longchamps



## PROCES-VERBAL

de communication des observations écrites ou orales  
recueillies au cours de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Longchamps

Monsieur le Maire  
Mairie de Longchamps  
93 rue de la Mairie  
27150 LONGCHAMPS

Monsieur le Maire,

Par arrêté en date du 16 décembre 2019 vous avez prescrit l'enquête publique à laquelle doit être soumis le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Celle-ci s'est déroulée du 14 janvier au 13 février 2020.

Au cours de cette enquête, 4 observations ont été consignées sur le registre d'enquête et 2 m'ont été adressées par lettre.

- L'observation de Monsieur Olivier EHRE a été déposée lors de la première permanence du 14 janvier 2020.
- Madame Brigitte BALDOLLE a consigné son observation au cours de la deuxième permanence le 30 janvier 2020.
- Monsieur le Maire de Longchamps a déposé une lettre ce même jour, 30 janvier 2020.
- Monsieur Vincent SNOZZI m'a adressé une lettre en date du 8 février 2020
- 2 observations ont été déposées sur le registre, le dernier jour de l'enquête, lors de la permanence du 13 février 2020, par Madame Françoise LEMONNIER et Monsieur et Madame LE LOUS.

\*\*\*

Deux de ces observations recueillies sont en fait des constatations :

- L'une que le zonage n'a pas été modifié : classement maintenu en zone UA des parcelles n°361 et 302 appartenant à Monsieur EHRE.
- L'autre que le zonage a évolué dans un sens donnant satisfaction : passage d'un zonage agricole A en zone urbaine UA d'une partie (600 m<sup>2</sup>) de la parcelle OA 330 appartenant à Madame BALDOLLE



*M*

*Ces 2 observations n'appellent pas de commentaires particuliers.*

La lettre de Monsieur le Maire de Longchamps rend compte d'une erreur constatée sur le nouveau zonage où les parcelles n° 409 et 410 figurent en zone agricole A alors qu'elles auraient dû rester en zone urbaine UA.

*Effectivement, aucune justification de modification de zonage de ces parcelles ne figure dans le dossier.*

➤ Lettre de Monsieur Vincent SNOZZI

Monsieur Vincent SNOZZI conteste le déclassement en zone Np de 2 terrains constituant le fond des parcelles 239 et 240 initialement incluses en zone UA (point F de la révision du PLU). Il avance les arguments ci-après :

- ces terrains ne sont pas des friches
- l'existence d'une biodiversité n'est pas avérée
- la réalisation d'un 2ème parc public est irréaliste
- le nouveau classement diminue artificiellement la valeur des terrains

Sur un plan plus général, Monsieur SNOZZI s'oppose aux orientations et projets de la commune (écoquartier, commerces, équipements médicaux) qu'il juge irréalistes dans un village rural et non compatibles avec les finances communales.

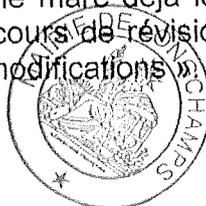
➤ Observation de Madame Françoise LEMONNIER

Madame Lemonnier, propriétaire des parcelles 299, 302 et 346, s'oppose à la révision du PLU et conteste le déclassement de ses terrains initialement classés en zone AUa et maintenant inclus en zones Np (pour les parcelles 299 et 302). Son opposition repose sur les motifs suivants :

- aucune des raisons avancées ne justifie l'abandon du PLU actuel (*cf pages 9 et 10 de la notice de présentation*),
- ses parcelles sont très favorablement situées pour répondre à l'objectif de concentrer l'urbanisation sur le centre-bourg,
- l'urbanisation de ses terrains ne lui a jamais été proposée et elle ignorait l'échéance « fixée à 2020 » pour cette urbanisation (*cf l'OAP du PLU approuvé*).
- le déclassement en zone Np lui crée un préjudice financier au bénéfice d'autres propriétaires,

➤ Observation de Monsieur et Madame LE LOUS

Propriétaires des parcelles ZA 51 et 53, Monsieur et Madame LE LOUS contestent la présence, sur la parcelle ZA 53, d'une mare déjà identifiée et protégée au PLU approuvé en 2015 et maintenue au PLU en cours de révision. Cette disposition les empêche « d'effectuer sur ce terrain d'éventuelles modifications »



Outre l'inscription de la mare protégée au titre de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu L151-23), la parcelle de terrain en cause (ZA 53) est incluse dans la zone agricole A où toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'activité agricole et aux services publics

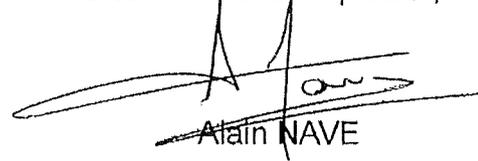
\*\*\*

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître vos réponses et vos observations éventuelles sur les demandes et mes commentaires ci-dessus (*en italique*) dans les meilleurs délais possibles et en tout état de cause avant le 3 mars 2020.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Auzouville sur Ry, le 18 février 2020

Le commissaire enquêteur,



Alain NAVE

Pris connaissance le

Le Maire,



Département de l'Eure  
MAIRIE  
DE  
**LONGCHAMPS**



93 Rue de la Mairie  
27150

Tél. : 02 32 27 02 08  
mairie.longchamps@wanadoo.fr

A

**Monsieur NAVE**  
Le commissaire enquêteur

**OBJET :** Réponses aux observations de Monsieur le commissaire enquêteur.  
Fait, à Longchamps, le 02/03/2020.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour répondre à votre courrier indiquant que « Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître vos réponses et vos observations éventuelles sur les demandes et mes commentaires ci-dessus *(en italique)* dans les meilleurs délais possibles et en tout état de cause avant le 3 mars 2020. »

Remarque 1 de Monsieur le commissaire enquêteur

« La lettre de Monsieur le Maire de Longchamps rend compte d'une erreur constatée sur le nouveau zonage où les parcelles n° 409 et 410 figurent en zone agricole A alors qu'elles auraient dû rester en zone urbaine UA.  
*Effectivement, aucune justification de modification de zonage de ces parcelles ne figure dans le dossier. »*

**Réponse Mairie :** il convient de modifier l'extrait du zonage figurant P20 dans la notice de présentation et l'extrait de zonage modifié car il s'agit d'une erreur matérielle intervenue lors de la numérisation du zonage du PLU modifié.

Remarque 2 de Monsieur le commissaire enquêteur / Pas d'élément en italique dans le corps du texte : pas de demande de complément sur cette question

Lettre de Monsieur Vincent SNOZZI

« Monsieur Vincent SNOZZI conteste le déclassement en zone Np de 2 terrains constituant le fond des parcelles 239 et 240 initialement incluses en zone UA (point F de la révision du PLU).

**Observation mairie :** un courrier a été remis au commissaire enquêteur lors de la dernière permanence précisant des éléments de compréhension.



### Remarque 3 de Monsieur le commissaire enquêteur

« Observation de Madame Françoise LEMONNIER

Madame Lemonnier, propriétaire des parcelles 299, 302 et 346, s'oppose à la révision du PLU et conteste le déclassement de ses terrains initialement classés en zone AUa et maintenant inclus en zones Np (pour les parcelles 299 et 302).

Son opposition repose sur les motifs suivants :

- aucune des raisons avancées ne justifie l'abandon du PLU actuel (cf pages 9 et 10 de la notice de présentation),
- ses parcelles sont très favorablement situées pour répondre à l'objectif de concentrer l'urbanisation sur le centre-bourg,
- l'urbanisation de ses terrains ne lui a jamais été proposée et elle ignorait l'échéance « fixée à 2020 » pour cette urbanisation (cf l'OAP du PLU approuvé).
- le déclassement en zone Np lui crée un préjudice financier au bénéfice d'autres propriétaires, »

### Réponse Mairie :

- Concernant les raisons de la modification du projet de PLU,

Les motifs de l'évolution du PLU sont bien présentés dans la notice de présentation puisque :

P7 de la note de présentation, il est indiqué

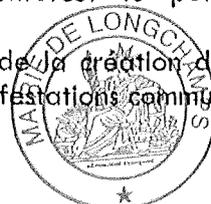
« Début 2019, soit 4 ans après l'approbation du PLU, il s'avère que :

- les 2 zones A Urbaniser n'ont pas l'objet d'opération d'aménagement (propriétaires non vendeurs),
- 7 logements ont été réalisés depuis l'approbation du PLU en 2015 (ces logements sont localisés en zone urbaine soit 2 logements par an environ)
- la population atteint 622 habitants en 2016 (soit 10 habitants de moins qu'en 2011) »

Par ailleurs, P9 de la notice de présentation il est indiqué les motifs suivants justifiant l'évolution du PLU

« les élus ont décidé de revoir le classement du corps de ferme et des zones A Urbaniser de la commune afin de :

- permettre le maintien des équipements scolaires (mis en péril si la population communale diminue comme les tendances en cours semblent le confirmer (cf données ci-dessus),
- assurer le dynamisme associatif communal (nombreuses associations créés depuis 2015) ». Le nouveau projet communal ouvre des possibilités de création de nouveaux locaux associatifs et une nouvelle population susceptible de pérenniser ces associations.
- « régulariser la situation dans le PLU du corps de ferme localisé à proximité de l'école », Rappelons que ce corps de ferme a cessé son activité et que faute de repreneur, le devenir de cette parcelle centrale constitue un enjeu primordial pour la commune.
- « profiter de l'opportunité de cette situation centrale et des anciens bâtiments du corps de ferme pour renforcer le pôle de service en cours de développement à Longchamps
- réserver des parcelles en vue de la création d'aire de jeux pour les écoles, aire de rencontre pour les manifestations communales. »



*ML*

- Concernant le fait que l'urbanisation de ses terrains ne lui a jamais été proposée et elle ignorait l'échéance « fixée à 2020 » pour cette urbanisation (cf l'OAP du PLU approuvé).

Le mari de Mme Lemonnier, siégeant au conseil municipal et ayant travaillé à l'élaboration du PLU avec l'équipe précédente, le couple Lemonnier était informé des dispositions du PLU. M. Le Maire de Longchamps a rencontré le couple à plusieurs reprises, y compris avec leur neveu s'occupant de leurs affaires pour les informer du projet communal, et ce à plusieurs reprises (en mairie, chez eux). Pour informations, le maire précédent lui avait formulé des demandes afin de créer des places de stationnement et elle n'a jamais voulu vendre.

#### Remarque 4 de Monsieur le commissaire enquêteur

##### Observation de Monsieur et Madame LE LOUS

Propriétaires des parcelles ZA 51 et 53, Monsieur et Madame LE LOUS contestent la présence, sur la parcelle ZA 53, d'une mare déjà identifiée et protégée au PLU approuvé en 2015 et maintenue au PLU en cours de révision. Cette disposition les empêche « d'effectuer sur ce terrain d'éventuelles modifications ».

*Outre l'inscription de la mare protégée au titre de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu L151-23), la parcelle de terrain en cause (ZA 53) est incluse dans la zone agricole A où toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'activité agricole et aux services publics »*

**Réponse Mairie :** La présence d'une mare ancienne avait été portée à la connaissance du conseil municipal par un des membres de la commission PLU : c'est pourquoi, celle-ci avait été identifiée sur le PLU. Toutefois, il est vrai que cette mare n'apparaît pas sur des documents ou cartographies, cadastres anciens communaux. Des photos du terrain prises lors de l'enquête publique ont été transmises au commissaire enquêteur démontrant l'absence à ce jour d'une mare.

Sur le PLU en vigueur, la parcelle est classée en zone A Urbaniser. (La parcelle n'est pas du tout à ce jour inscrite en zone agricole). Le projet de révision allégée prévoit simplement le classement en zone A du bout de la parcelle concerné par la mare. Lors de l'examen conjoint, il a été demandé par les personnes publiques associées un classement en zone Np de cette partie de parcelle car elle n'a pas de vocation agricole.

**NB : remarque atelier lignes :** modifier le classement de cette parcelle en zone urbaine à ce stade de l'étude pourrait poser un problème vis-à-vis des différents avis fournis jusqu'alors par la CDPENAF et l'autorité environnementale.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire, mes salutations distinguées.

Nicolas LAINE

