
Rapport d'enquête publique

Le Projet de révision du PLU de VERNON

(Plan Local d'Urbanisme)

CONCLUSION et AVIS MOTIVE

Enquête Publique du 16 août au 16 septembre 2016

SOMMAIRE

A – CONCLUSIONS

- a – Cadre général de l'enquête
- b – Déroulement de l'enquête
- c – Analyse du Commissaire Enquêteur.

B – AVIS MOTIVE

A - CONCLUSIONS

a – Cadre général de l'enquête

Objectif du développement de la commune

Le Conseil Municipal, à travers ses Conseils Municipaux a bien exprimé ses vœux :

- . donner de nouvelles perspectives aux orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable,
- . préserver le patrimoine architectural et naturel,
- . favoriser le renouvellement de l'urbain,
- . dynamiser le commerce et le Tourisme.

Face à trois objectifs majeurs :

- **Accompagner le développement de l'axe Seine,**
- **Renforcer l'attractivité du territoire,**
- **Rendre son plaisir à vivre à Vernon.**

. La présente enquête a pour objet la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Vernon.

b – Déroulement de l'enquête

. Suite à la décision du Conseil Municipal réuni le du 25 mars 2016, Monsieur le Maire de Vernon par son arrêté n°0512/0478/2016 du 22 juillet 2016 a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de **Plan Local d'Urbanisme**.

. Par son ordonnance n°E16000079/76 du 15 juin 2016, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Rouen a nommé M. Marc FOURNIER (Commissaire Enquêteur Titulaire) et M. Gérard GOULAY (Commissaire Enquêteur suppléant) pour conduire l'enquête publique concernant le Projet d'un PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU) et l'élaboration du Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour des monuments historiques protégés de la commune de Vernon.

L'enquête s'est déroulée du 16 août au 16 septembre 2016. Durant cette période, le Commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public durant quatre permanences, conformément à l'Arrêté Municipale n°D1/B1/16/440 du 09/04/2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique d'un mois

1 Les permanences

Pour l'exécution de l'Arrêté Municipal, nous avons assuré quatre permanences :

- le mardi 16 août 2016 de 09 heures à 12 heures
- le mercredi 31 août 2016 de 14 heures à 17 heures
- le samedi 10 septembre 2016 de 09 heures à 12 heures
- le vendredi 16 septembre 2016 de 17 heures à 20 heures

Lors de chaque permanence du Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire a mis une salle de la mairie à sa disposition.

Dossier soumis à l'enquête

Rapport de Présentation,

- . Partie 1 – Diagnostic territorial et état initial de l'environnement,
 - . 1.1 – Données de cadrage,
 - . 1.2 – Etat initial de l'environnement,
 - . 1.3 – Armature urbaine,
 - . 1.4 – Diagnostic.
- . Partie 2 - Choix pour établir le PADD
- . 2 – **PADD** Projet d'Aménagement et Développement Durable,
- . 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- . 4 – Zonage (plans)
 - . 4.1 – zonage Nord
 - . 4.2 – zonage Sud
 - . 4.3 – zonage Centre
- . 5 – Règlement

Annexes

Pièces administratives

Information

Concertation

1 La première concertation auprès des habitants (9000 questionnaires), Puis, concertation avec 14 associations de quartier et Conseils de quartier,

2 Réunions publiques

Les 09 février 2015, 11 juin 2015 et 01 février 2016,

9 conseils de quartier à deux reprises,

2 ateliers thématiques ont été organisés le 23 avril 2015.

Exposition publique continue dans le hall de la mairie.

3 Le Conseil Municipal

L'équipe municipale s'est déterminée sur ce dossier, à l'occasion de la séance du Conseil Municipal du 25 mars 2016.

Présentations aux Personnes Associées les 12 mai 2015 et 22 janvier 2016.

Réunions spécifiques

la commune de St Marcel le 27 janvier 2016,

DDTM le 1^{er} février 2016.

Les journaux

- . La publicité par voie de presse a été faite, conformément aux textes en vigueur,
- Le Démocrate Vernonnais du 27 juillet et du 17 août 2016.
- Paris Normandie édition de Vernon du 27 juillet et du 18 août 2016.
- . Le site internet de la commune donne une information sur le PLU.

L'affichage

L'affichage réglementaire de l'Arrêté est attesté par Monsieur le Maire de Vernon.

Des entretiens complémentaires

. Une entrevue a eu lieu le 05 juillet en Mairie entre M. OUZILLEAU François (Maire de Vernon), M. LECOINTRE Baptiste Directeur de grands projets urbain, Mme ENAULT Stéphanie Responsable du bureau de l'urbanisme, Mme NITSCHKE Nathalie Directrice associée de la société Synthèse Architecture, MM. FOURNIER Marc et GOULAY Gérard (respectivement Commissaire Enquêteur titulaire et suppléant).

L'entretien a permis de définir les modalités de l'enquête. Il a également porté sur l'historique et les points forts du dossier.

. Le 21 juillet 2016, une présentation de la commune a été faite par M. LECOINTRE Baptiste Directeur de grands projets urbain à MM. FOURNIER Marc et GOULAY Gérard (respectivement Commissaire Enquêteur titulaire et suppléant).

Cet apport d'information était nécessaire afin de rendre concret le but de la mise en place de ce PLU présenté par M. Le Maire le 05 juillet.

En conclusion l'on peut dire que l'enquête s'est bien déroulée : dossier d'enquête complet, respect des arrêtés et réponses claires de la part de la mairie de Vernon durant l'enquête.

Les questions des PPA et les questions du Public sont jointes aux réponses de la mairie et incorporées dans ce RAPPORT de l'ENQUETE.

c – Analyse du Commissaire Enquêteur

Questions du public – Questions des Personnes Associées

Mémoire en réponse de la mairie.

42 questions exprimées par oral, remarques au registre ou par courriers de la part du public ont été transmises à la mairie de Vernon. Certaines d'entre elles ne traitent pas directement du PLU et pourraient être considérées hors sujet mais tous les questionnements méritent que l'on s'y arrête (réponse dans le cadre ou hors PLU).

Le Mémoire en réponse a été satisfaisant et complet. Souhaitons qu'il soit donné des réponses au public sur la vie de Vernon.

Ce mémoire en réponse se trouve dans le rapport général de l'enquête. Sur ce document apparaît, sur chaque paragraphe, l'avis du commissaire enquêteur.

Les remarques des PPA - (Les mairies de Pressagny-l'Orgeuilleux, La Heunière et Saint Marcel, la CCI, la CAPE, la Chambre d'Agriculture, l'Armée, M. Le Préfet et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPNAF)) après examen du dossier PLU à présenter au public ont entraîné cinquante-deux remarques.

Aucun retour n'est fait de la part de l'autorité environnementale. Les grandes surfaces en zones Naturelles et les servitudes tel qu'éboulements, crevasses, inondations, sont autant de sujets auxquels les autorités environnementales pourraient apporter une sérieuse compétence. Des contacts en amont auraient aidé à bâtir les modifications sur le sujet.

-Notons que les PPA n'ont pas pris en compte l'élaboration du PDA malgré le changement entraîné par sa création.

Le PLU - Ce PLU a été adopté en 2005 et suivi de révisions et modifications à 3 reprises. Une révision complète en 2013 nous amène à celle d'aujourd'hui.

Les grands axes de positionnement sont compris et acceptés par tous mais la mise en musique difficile. L'idée générale ressortant des remarques des PPA nous font penser que la prise en compte des entrevues et réunions n'est pas retraduite dans la réalité.

Les grands sujet, apparaissent dans les courriers et se retrouvent dans la préoccupation de tous les jours des habitants de Vernon ;

-L'augmentation des logements neufs et à réhabiliter / La trame verte et bleu / Le Tourisme / Les bords de Seine / Le centre-ville / Vernonnet /zone de la gare/ zone Gens du voyage / Le Règlement (et le contour des zones à clarifier) / Conflits de voisinage. Et n'oublions pas la zone Fieschi, Fonderie-Papeterie Tous ces sujets sont des préoccupations de l'équipe municipale et le travail ne s'arrête pas après l'adoption du PLU.

L'augmentation des logements neufs et à réhabiliter - Une fourchette est envisagée par le SCoT (9 ha horizon 2022) et pour le PLU la fourchette est de 7 ha plus les friches. Cette différence est un atout pour la vie à Vernon.

Le PLH prévoit 150 log/an (95 en marché libre et 55 aidés)

Et le centre-ville 5 log/an dans le cadre de l'aide à la réhabilitation du centre-ville.

Les constructions en zone pavillonnaires occasionnées par le turnover inévitable dans la commune.

Le secteur de Fieschi - Dans ce secteur, présence de logements sociaux, bien que sa vocation soit tournée vers une autre population. Le quota national de 25% de logements aidés devrait être dépassé.

La trame verte et bleue - (les mares – ruisseaux et franchissement écologique – arbres protégés) - Le sujet est vaste. Dans le cadre des servitudes un document qui reprend les trames vertes et bleues semble nécessaire pour la CARE c'est aussi l'avis du commissaire enquêteur.

Les allées d'arbres, les arbres isolés classés sont de bons alliés pour la vie à Vernon. Les sentes (attention aux retournements des camions poubelles) limité à 3.50m peuvent entraîner des difficultés dans la vie quotidienne.

Le Centre-ville - Dans le cadre de l'élaboration du PDA, la mairie et le bureau d'études ont réalisé le travail d'analyse. Ils ont repris l'ancien inventaire, l'ont retravaillé avec les personnes expertes et des membres des associations très investies dans le patrimoine local, et a fait un choix objectif quant aux qualités des édifices protégés. L'îlot « Benjamin Pied » pourrait être revu, dans les mêmes conditions que les éléments sélectionnés aujourd'hui (la place et le square sont propriétés de la commune).

Le centre-ville où la rénovation des immeubles devrait aider à faire vivre ce cœur de cité.

Vernonnet - Ce secteur, dans la mouvance du centre-ville fait l'objet d'étude de réhabilitation et d'ouverture vers des activités de commerces, sportives et touristique.

Les bords de Seine - La situation semble être la préoccupation de tous. Les entrées de ville représentent une partie du problème. Malgré les remarques, le sujet semble être pris au sérieux « Requalification de la RD6015 – Vélo-route au SCoT » – Les berges en zone N donc pas de commerce pourrait faire naître un zonage spécifique.

La zone AB en bord de Seine et rive gauche n'a pas trouvé de projet d'aménagement global aujourd'hui.

Le secteur de la gare - Un choix d'activité tertiaire coupera le secteur pavillonnaire et sera un apport d'activité. Activités seront facilitées par sa position centrale à la ville et proche des transports. Les hauteurs de constructions et la cohabitation avec les quartiers environnants est un problème qui sera résolu.

Règlement - Les zones N et A représentent la majorité de l'occupation de la ville. Elles se sont agrandies au détriment de la zone UD. Ces zones comprennent aussi des secteurs protégés tel que ZNIEFF et NATURA 2000.

Le grignotage des zones UD par N et A réalisé d'une manière un peu rigide pourrait voir quelques aménagements avant l'acceptation définitive par le Conseil Municipal. Notons par exemple le hameau de Normandie où la vie paisible est propice aux chambres d'hôtes, où il est possible de compléter les lotissements commencés et remercier des efforts de civismes et aménagements datant de nombreuses années, même si des amenés d'eaux peuvent amener des aménagements.

Il semble très légitime de voir des parcelles sans projet depuis de nombreuses années, regagner la zone N au milieu de laquelle elle formerait un îlot constructible. Les zones 2AU sont dans l'attente d'association de propriétaires pour concrétiser des ensembles cohérents.

Les sentes sont-elles assimilables à des voies. Dans le règlement des zones, une ambiguïté est peut-être à lever.

Equipements - Un suivi des règlements de zone artisanale en continuité de sa voisine de St Marcel mérite une harmonie avec cette dernière.

Collège « Ariane » en zone artisanale : camions, danger industriel, voir changement d'affectation du site. Ce collège est situé en bord de zone et contiguë avec une artère verte classée.

Suite au déplacement du Collège « César Lemaitre », le réemploi du site n'est pas encore évoqué.

Il est important de surveiller si ces deux lycées groupés le long d'une voie ferroviaire importante sont dotés des plans de protection, face aux dangers de trains transportant des produits toxiques (mais ceci n'est pas un problème de PLU).

Tourisme - Surtout centré sur le Centre-ville et les bords de Seine, il sera aidé par la piste et donc la possibilité de développer l'opération vélo-route lancé depuis dix ans. Il faut penser au développement possible d'hôtellerie en bord de Seine.

Trames vertes – Espaces verts - Les trames vertes semblent plutôt bien acceptées. Pour le passage de la faune sauvage attention à prendre en compte les clôtures existantes en Trame verte ou mal repérées en zone N (pour la zone militaire situé sur le plateau).

Zone pouvant accueillir les Gens du voyage - La Mairie s'engage à s'emparer du problème. Pour son compte, la CARE précise que le sujet est à l'étude.

Si le sujet est réglé plus tard cela entraîne une révision du PLU. Actuellement la zone N n'autorise pas la présence de caravaning.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage 2001 imposait à Vernon la mise en place d'un accueil. Le SDAGV27 2012-2018 cosigné par M. Le Préfet et M. Le Président du Conseil Général donnait dans l'arrêté du 12 décembre 2012, deux ans pour régulariser la situation (article 3). *[Lors de la révision de 2005 le sujet était déjà d'actualité (proposition des parcelles AI 3 à 16 avec accès bd Aylmer)].* L'accueil et l'aide à la sédentarité n'est pas le sujet même si cela est nécessaire.

Servitudes - Reprendre le report de cavités touchées par une servitude de 40 ml n'est pas un luxe.

Le choix de l'emplacement d'un jardin familial est sans doute hasardeux mais possible en tenant compte des éboulis et cavités.

En zone UC prévoir le passage des camions poubelles dans des sentes de 3.50ml.

Le report précis des emplacements de transport d'énergie est un élément minimum de sécurité à ne pas négliger.

Zones inondables - Ces zones sont classées Natura 2000 ou SNIIEFF et leurs affectations sont à regarder avec attention. La culture ou élevage Bio pourrait être la bienvenue sous réserve d'un arrêt ou reconversion en périodes des crues de la Seine. Sur de telles zones, la vie agricole est à envisager avec prudence, pour ne pas détruire ces données Naturelles.

Conflits de voisinage - Ce sont des événements vieux comme le temps qui gêne la vie à des générations. Un mur mitoyen en pierre doit-être refait. Des panneaux en bois font une ombre dans le jardin voisin. Des réglementations de zone pouvant autoriser des constructions jugées trop hautes et proches par les voisins (UD). Des squatters dans les rues (Rue du Mousset), du mobilier urbain est à revoir ou rajouter. Toutes ces choses ne font pas partie intégrantes au projet de PLU mais nous gêne la vie. Pour cette raison, elles n'ont pas été rangées en Hors Sujets mais n'aideront pas à développer un chapitre au PLU. Dans de nombreux cas le dialogue est réparateur.

Merci à l'importance de la concertation avec la population qui a aidé à traiter des problèmes en amont de l'enquête publique. Des sujets de désaccords resteront toujours au vue de l'importance de la commune. L'écoute et le dialogue arriveront à régler sans doute les désaccords les plus flagrants (zone dédiée à l'extension d'un

secteur de commerces, hauteurs de constructions quartier de la gare et la cohabitation avec les quartiers environnants...).

Restons conscient qu'un PLU est fait pour vivre.

B – AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu :

- Les articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.
- Les articles 7 à 21 du décret modifié n°85-453 du 25 avril 1985 (enquête publique de type Bouchardeau).
- Les articles L123-6 à L123-12 du code de l'urbanisme déterminent les modalités de révision d'un PLU.
- la Décision du 06 juillet 2016, n°E16000079/76, M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Rouen désigne MM. Marc FOURNIER et Gérard GOULAY comme commissaire enquêteur et suppléant,
- l'Arrêté Municipal n°0512/0478/2016 du 22 juillet 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant l'élaboration d'un Périmètre de Protection Protégée Modifié (PPM) autour des monuments historiques protégés de la commune et la révision du PLU de Vernon.

Bien que :

- l'avis de l'autorité environnementale Eure n'est pas apparu dans les retours d'avis des PPA,
- le dossier des servitudes sera à examiner de près (cartographie et règlement à compléter),
- les dates d'enquête auraient pu être mieux choisies,

Attendu que :

- l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté et conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal,
- l'information et la participation de la population a été très complète,
- les documents fournis par la Mairie de Vernon et présentés au public sont conformes à la réglementation,
- que le projet a permis de prendre en compte des sujets non traités par les documents réalisés.

Considérant que :

- le règlement et la carte de Vernon sont cohérents,
- le PADD reprend bien les souhaits développés lors des réunions avec le public,
- les directives nationales et l'objectif de la municipalité de jouer au maximum la carte de la préservation des terres agricoles ou zones Naturelles,
- le quota de logements aidés sera respecté (SCoT),
- les objectifs de la municipalité sont clairs,

Après avoir :

- écouté l'équipe municipale à l'origine du document,
- lu le dossier de révision du PLU arrêté le 25 mars 2016,
- écouté le public à l'occasion des permanences,
- pris connaissance des courriers des PPA et du Public,
- réalisé le Compte Rendu de l'enquête

Le Commissaire-Enquêteur, émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de *révision du Plan Local d'Urbanisme* de la ville de VERNON, tel que présenté au public à l'occasion de l'enquête, dans sa version du 25 Mars 2016.

Fait à Vernon le 11 octobre 2016
Marc Fournier, Commissaire-enquêteur



Toutefois, le Commissaire Enquêteur **recommande** à la commune :

- de mettre en place la procédure nécessaire à déterminer une zone dédiée aux Gens du Voyage.

Notons avec satisfaction la volonté de transparence de la commune, sur la communication au public concernant ce PLU, durant l'enquête, au travers de nombreuses réunions publiques et de travail depuis quelques années.

