

## Démocratie participative locale et aménagement du territoire : le cas exemplaire de la ZAC du Vallon Fleuri

La volonté de la liste « Saint Sébastien pour tous » de s'opposer à la création de grande surface commerciale sur la commune de Saint Sébastien est clairement affichée dans le tract diffusé : "Faire de notre ville le premier échelon de la transition écologique [...] en arrêtant l'urbanisation excessive de nouveaux projets de lotissements ou de grandes surfaces commerciales qui consomment et artificialisent les sols". [...]

Des paroles aux actes, il n'y a qu'un pas à franchir, il est question ici d'un projet de type grande surface destiné à s'installer sur la dernière parcelle non aménagée de la zone dite du Vallon Fleuri.

On ne trouve pourtant pas de traces d'un tel projet dans les données ouvertes au public, notamment dans les compte-rendus du conseil municipal.

Alors fake news ? Fantasma d'opposants en période de campagne électorale ?

Depuis le 16 février dernier, un petit coin du voile a cependant été levé sur la page de l'équipe "Saint-Sé plus belle ma ville", qui indique avoir été "interrogée sur l'urbanisation à venir pour notre commune", et a publié un sujet intitulé "l'urbanisation, l'accession à la propriété, le logement social à venir pour notre commune.", dont une partie concerne la ZAC du Vallon Fleuri.

Dans un souci de bonne compréhension de notre position sur ce sujet, nous reproduisons ci-dessous in extenso cet extrait afin de permettre aux lecteurs de notre dossier de se forger leur propre opinion :

*"2) Zac du Vallon fleuri :*

*Le terrain a été vendu en 2005 par la commune au GEA devenu EPN en 2017.*

*L'agglomération devait l'utiliser en deux phases.*

*. 1ère phase : Essentiellement en logements locatifs afin que notre commune réponde enfin aux obligations de l'Etat ( loi SRU, 20% de logements locatifs).*

*Cette phase a été réalisée en 2014.*

*. 2ème phase : Logements en accès à la propriété.*

*Cette phase a pris énormément de retard. A l'heure actuelle, plusieurs hypothèses sont à l'étude mais aucune décision n'est prise.*

*- Soit la totalité en habitat ( environ 60 maisons)*

*- Soit de l'habitat et un commerce*

*- Soit de l'habitat, un commerce et une petite maison de retraite.*

*Cette deuxième phase devrait être réalisée par l'EPN pendant le mandat à venir.*

*L'agglomération est propriétaire de ce terrain et ne pourra le laisser en l'état.*

*La commune n' a pas de pouvoir décisionnaire mais simplement consultatif.*

*Nous ne pourrons pas échapper à la fin de la construction de cette ZAC, donc l'équipe en place donnera un avis sur le choix qui semble le plus bénéfique pour bien vivre dans notre commune et maintenir le commerce de proximité*

*Nous espérons avoir répondu clairement à vos interrogations*

*Bien à vous*

*Bruno Groizeleau et Florence Haguet Volckaert"*

On remarque qu'il n'est question que d'un seul commerce dans les 3 hypothèses à l'étude, et non pas d'une grande surface commerciale de type supermarché.

Pourquoi ces 3 hypothèses d'aménagements, présentées comme encore à l'étude, mais apparemment connues du maire, de la candidate à sa succession et des seuls membres du bureau municipal, n'ont-elles pas été évoquées en conseil municipal ?

On ne peut que regretter cette transparence relative et très tardive à 1 mois des échéances électorales locales, ainsi que l'emploi du mot "commerce" pour évoquer de manière feutrée le bâtiment qui sera destiné à abriter l'enseigne d'une grande chaîne de distribution.

**Mais un tel projet sera-t-il possible considérant les différentes réglementations en vigueur ?**

## 1) Urbanisme, planification et aménagement du territoire

Le 17 décembre 2019, le conseil d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie (EPN) a délibéré sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Habitat et Déplacements (HD), qui a vocation à être applicable sur les territoires de toutes les communes du territoire de l'intercommunalité.

L'ensemble des documents relatifs au PLUi-HD est consultable sur le site de l'EPN :

<https://www.evreuxportesdenormandie.fr/67-plui-habitat-deplacements.htm>

Dans la délibération proposée au vote, la réponse apportée à la réserve n°2 formulée par la commission d'enquête est claire :

*[...] " Sur la réserve n°2, d'une approbation du PLUi-HD postérieure à celle du SCoT, aucun texte législatif n'impose ce déroulé. Les procédures ayant été réalisées concomitamment, le PLUi-HD est compatible avec le SCoT en cours. Ce dernier sera d'ailleurs adopté en janvier 2020." [...]*

Le compte-rendu de la séance du conseil communautaire du 17 décembre est consultable ici :

<http://www.evreuxportesdenormandie.fr/82-conseils-communautaires.htm>

Le PLUi-HD a donc été approuvé le 17 décembre, avec 7 votes contre et 4 abstentions, et est devenu exécutoire à partir du 7 février 2020, se substituant ainsi de droit aux Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur, avec un règlement unique pour toutes les communes et des zonages modifiés.

Mais qu'est-ce donc que le SCoT, en l'occurrence le Schéma de COhérence Territoriale d'Évreux Portes de Normandie - Communauté de Communes du Pays de Conches ?

Tout est expliqué en détail sur ce site :

<https://scot.cpc.evreuxportesdenormandie.fr/>

En résumé, le SCoT est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique pour les collectivités territoriales issues d'un même bassin d'emploi.

Il est adossé à un projet de territoire stratégique défini par les élus.

Il assure la mise en cohérence des politiques dites sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement...

Il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), programme local de l'habitat (PLH), plan de déplacements urbains (PDU), plan climat air énergie territorial (PCAET) et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal

Pour être concret et concis, un permis de construire ou d'aménager doit être strictement conforme aux prescriptions détaillées du règlement de zone du PLUi-HD.

Le PLUi-HD doit lui être compatible avec le SCOT, ce qui signifie qu'il n'est pas soumis à une obligation de conformité, simplement de compatibilité avec les orientations générales et les objectifs définis par les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

En principe, « un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudeau)."

## 2) SCOT, PLUI-HD et aménagement de la ZAC du vallon Fleuri

Que disent ces 2 documents de planification de l'aménagement du territoire concernant la possibilité de création d'une grande surface commerciale sur la parcelle en question à Saint Sébastien ?

La localisation et l'emprise concernée de ce terrain d'une superficie d'environ 39 900 m<sup>2</sup> (en incluant une petite bande boisée périphérique) est visible sur cette vue aérienne.



Dans le précédent plan local d'urbanisme, la zone en question sur la ZAC (zone d'aménagement concerté) du Vallon Fleuri était classée en zone AU par le PLU, à savoir selon le règlement " *une zone non entièrement ou équipée destinée à recevoir des extensions d'urbanisation futures. [...] Sa qualification urbaine (constitution d'un quartier à part entière au Vallon Fleuri) et sa mixité (habitat, équipement, activités, commerces, loisirs) sont recherchées.*"

Sur cette zone était autorisée (article AU2-4) "*l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, [...] dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et de nuisances pouvant être occasionnées lors de leur exploitation*".

A noter que l'article AU-9 indiquait que "*L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % maximum de la surface de la parcelle*".

Ainsi, au regard de l'ancien PLU, la construction d'une surface commerciale telle que le Leader Price ou le Carrefour Market existants était déjà possible sur ce terrain.

\*2.2 Le PLUi-HD a transformé cette zone en UR qui correspond aux secteurs de projets sous forme de ZAC ou de programme de renouvellement urbain, ce nouveau zonage est visible ci-dessous, et le règlement complet est téléchargeable sur le site d'EPN déjà indiqué plus haut.



L'article UR-2 de ce règlement, relatif aux constructions et utilisations du sol soumises à conditions particulières, indique à son point 2.3 "*Les constructions et les extensions de constructions à usage d'activité artisanales, les commerces de détail dont l'activité est compatible avec la fonction résidentielle du secteur.*"

L'article UR-7 relatif à l'emprise au sol des constructions précise à son point 7.1 : "L'emprise au sol est limitée à 90 % de l'unité foncière".

**Nb** : en droit de l'urbanisme, unité foncières = parcelles contigües formant un ensemble foncier sans séparations appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, au regard du PLUi-Hd, la construction d'une surface commerciale comme le Leader Price ou le Carrefour Market existants est toujours possible sur ce terrain, mais pour une emprise au sol plus de 2 fois supérieure à celle qui était autorisée auparavant.

De son côté, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, document de 80 pages également consultable sur le site dont le lien a été indiqué plus haut, comporte une partie 2 à partir de la page 32 consacrée au "*développement économique permettant la valorisation des savoir-faire et le développement de l'innovation.*" avec 2 grandes orientations, dont : Orientation 2.1. : Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) , pages 33 et suivantes :

En résumant, par rapport à la question qui nous intéresse, le DAAC du DOO du SCoT (ouf !) propose une démarche distinguant pour le territoire du SCoT 1 pôle structurant (Evreux), 2 pôles d'équilibre (Conches et Saint-André), des pôles relais, et des pôles de proximité; Saint Sébastien étant ainsi identifié comme un pôle relais.

Une grille de critères permet notamment d'identifier les espaces à vocation commerciale dits «sites périphériques».

Les sites de périphérie sont indiqués comme soit des espaces à vocation économique (EVE) majeure destiné à accueillir notamment du commerce, soit comme des espaces à vocation économique (EVE) et commercial destiné prioritairement à accueillir du commerce.


Le DAAC précise les seuils d'implantations et structures commerciales par type de pôle en inscrivant notamment des minimum ou maximum de surface de vente par bâtiment en fonction des localisations préférentielles.

Il préconise de conserver toutes les centralités du territoire en favorisant le développement d'une véritable mixité fonctionnelle et notamment commerciale au sein des bourgs et centre-ville.

En page 45, reproduite ci-dessous (Doc. 3), la fiche consacrée à St Sébastien est présentée; il est clairement indiqué qu'il n'y a pas de sites commerciaux dits périphériques, à la différence de Saint André, Conches et la Bonneville.

**PÔLE RELAIS**  
**Saint-Sébastien-de-Morsent**

Pour le pôle relais de Saint-Sébastien-de-Morsent, une centralité est identifiée.



Centralité	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente
Enveloppe urbaine (diffus)	
Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés du DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente
Sites commerciaux <sup>1</sup> (dits périphériques)	Pas de site périphérique

Le terrain libre restant sur la ZAC du Vallon Fleuri n'est donc pas répertorié par le SCoT pour accueillir des activités commerciales.

En outre, l'orientation 2.2. consacrée au développement économique ordonné et équilibré comme facteur d'attractivité, pages 47 et suivantes, propose un tableau dans son objectif 2.2.1. : *Identifier les localisations préférentielles des activités économiques* », page 47 ci-dessous.

Pour Saint Sébastien, seule la zone de la Fosse au Buis est identifiée comme une réserve foncière économique en tant que zone à densifier/requalifier, mais il n'y a pas de zone identifiée en extension /création sur le Vallon Fleuri.

## Orientation 2.2. : Un développement économique ordonné et équilibrée comme facteur d'attractivité

### Objectif 2.2.1. : Identifier les localisations préférentielles des activités économiques

Développer une offre économique lisible, hiérarchisée, complémentaire et diversifiée répondant aux besoins des habitants et des entreprises, et aux capacités d'accueil du territoire est un objectif majeur du SCOT. Cette offre s'appuie sur le tissu économique existant dans l'ensemble des communes ainsi que sur les projets de zones d'activités économiques recensés à la date d'entrée en vigueur du SCOT.

Les zones d'activités appelées à se développer sur le territoire à échéance du SCOT, selon leur vocation dominante (sans exclure d'autres vocations), le type d'urbanisation (zone à densifier/requalifier, zone en extension/création), sont recensées dans les tableaux suivants.

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE
Zones à densifier/requalifier	
Les Surettes Normanville	Mixte
Long Buisson 1 et 2 Vieil-Evreux, Guichainville, Evreux	Industrie, artisanat, logistique
Croix Prunelle Saint-André-de-l'Eure	Mixte
Fosse au Buis Saint-Sébastien-de-Morsent	Médico-sociale
BioNormandie Parc Miserey	Cosmétique, pharmaceutique, scientifique
L'Arbre Saint Germain Marilly-la-Campagne	Mixte
Les Vignes Droisy	Mixte

RÉSERVES FONCIÈRES ÉCONOMIQUES ET LOCALISATION	VOCATION DOMINANTE
Zones en extension/création	
Long Buisson 3 Guichainville, Angerville-la-Campagne, Evreux	Mixte sauf commerce de détail
Les Pierres Bises Grasseoeuvre	Artisanat
Cambolle Sud Evreux	Industrie, logistique et commerce de gros
Briqueterie (extension PA la Forêt) Angerville-la-Campagne	Artisanat, industrie, logistique
Les Vignes Droisy	Artisanat
Viéville La-Couture-Boussey	Mixte
Projet développement durable Conches-en-Ouche	Industrie, mixte
Le Silo La-Bonneville-sur-Iton	Artisanat
Les Champs Riou La-Bonneville-sur-Iton	Artisanat
La Roque Gauville/Parville	Artisanat, mixte

### 3) De la hiérarchie des documents de planification et ses conséquences

Le zonage du PLUi-HD approuvé ne respecte pas, sur le cas de la ZAC du Vallon Fleuri, les orientations claires et suffisamment précises du SCoT.

Alors, faut-il en déduire que le SCoT n'est pas compatible avec le PLUi-HD ?

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 18 décembre 2017 (n°395216), a donné son interprétation qui fait jurisprudence en rappelant :

« [les SCOT] doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs [et] que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs »

et [...]

« que pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des

*orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ;"*

En d'autres termes, c'est donc une « lecture globale », et non « une lecture pointilleuse du DOO » (Jean-Philippe Strebler, Compatibilité du PLU avec le SCoT : le discours de la méthode, RDI 2018 p.125) qui doit en principe prévaloir.

Que retenir de ce constat ?

- Il est possible pour tout citoyen de saisir (recommandé + Accusé Réception) sous réserve de le faire dans les délais impartis le préfet pour signalement et lui demander son avis dans le cadre du contrôle de légalité qu'il exerce sur le PLUi-HD et le SCoT.
- La jurisprudence du Conseil d'Etat portait sur un cas de figure particulier; il s'agissait dans le document d'orientation générale d'un SCoT de réduire le rythme de développement de l'habitat et de maîtriser l'urbanisation, limité à 1 % la croissance démographique annuelle dans chaque commune. En l'espèce, une commune s'était fixé un objectif de création nouveaux logements qui dépassait ce plafond et même celui fixé pour les communes bénéficiant d'une dérogation.

La transposition au cas sébamorsentin reste donc relative, puisque ce n'est pas l'annulation de l'ensemble du PLUi-HD qui serait en jeu.

- Le fait demeure qu'à minima, l'orientation du SCOT applicable au cas du Vallon Fleuri n'encourage pas du tout la création périphérique d'une surface commerciale de type supermarché de plusieurs milliers de m<sup>2</sup>.

L'incohérence entre ces deux documents sur ce sujet du Vallon Fleuri est avérée, en dépit du degré de précision du SCOT, alors qu'ils sont supposés être compatibles.

#### 4) De la bonne information du citoyen ?

Un tel projet d'implantation d'une grande enseigne commerciale devrait logiquement avoir fait l'objet d'une présentation en Conseil Municipal, (CM), voire même -soyons optimiste- d'un débat à défaut d'un vote, pour la bonne information de l'ensemble des Sébamorsentins.

La parcelle en question avait déjà fait couler beaucoup d'encre en 2008/2009 :  
ci-après les extraits de presse locale

**SAINT-SEBASTIEN DE MORSENT.** L'Agglo a beaucoup discuté de la création de la zone du Vallon Fleuri qui accueillera essentiellement de l'habitat.

# Des logements et autour ?

**P**our réduire son déficit dans le quota de logement sociaux obligatoires, Saint-Sébastien-de-Morsent va créer une nouvelle zone d'habitation à l'est de la commune.

Ce dossier datant de 2003 a été évoqué lors du dernier conseil d'Agglo qui a pour compétence l'aménagement de l'espace communautaire.

Sur 27 hectares, il s'agit de réaliser une zone d'habitat individuel et collectif (social et privé), constituant un nouveau quartier pour la commune qui a perdu des habitants.

Une phase de concertation a eu lieu et le projet de 2003 a été amendé. Car depuis, il y a eu du changement : le regroupement des deux cliniques privées y était initialement prévu mais se fera sur le site des Tourelles, le long du boulevard du 14-Juillet à Evreux.

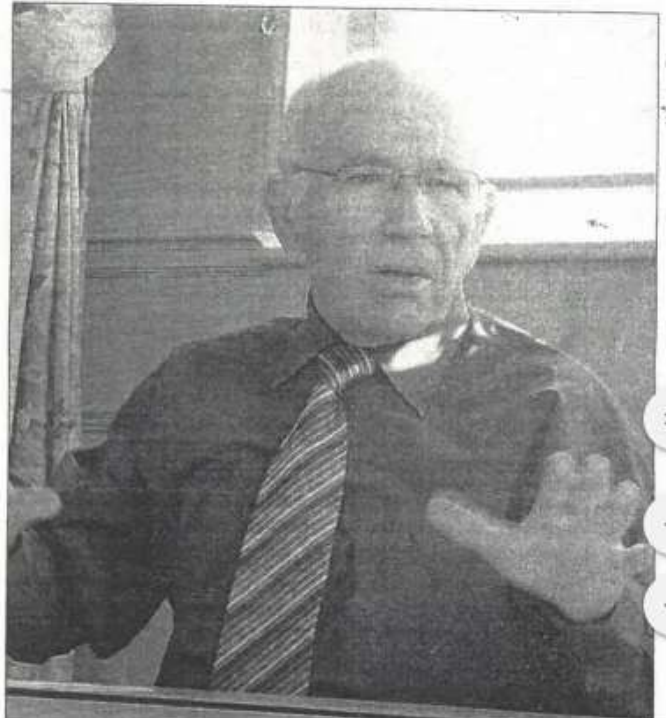
Serge Bontemps, maire, essaie de positiver : « En matière d'équi-

la promesse d'effectifs supplémentaires à la Base aérienne 105 : « C'est une chance pour accueillir des militaires et leurs familles. » D'ici 2011, l'effectif de la BA passera de 1 602 à 2 590 personnels (civils et militaires).

La nouvelle version de cette ZAC (zone d'aménagement concernée) ne comprend plus que de l'habitat. C'est là que le bât blesse, selon Gérard Silighini : « On va spécialiser Saint-Sébastien dans l'habitat, beaucoup plus que prévu. Et la commune va devoir assumer les équipements qui vont avec. Ne prend-on pas le risque d'en faire une cité-dortoir ? »

Pierre Forgeot, délégué de Saint-Sébastien, suggère qu'un espace soit réservé aux artisans et s'inquiète pour la scolarisation des collégiens.

Des aménagements ont été prévus pour l'accès à la cité situé en bordure de la RD830 très fréquentée. Quant à la piste cyclable créée, il faudrait pour plus de ce





**SAINT-SEBASTIEN-DE-MORSENT.** Les élus réservés sur le remplacement d'une partie de la zone économique en habitat.

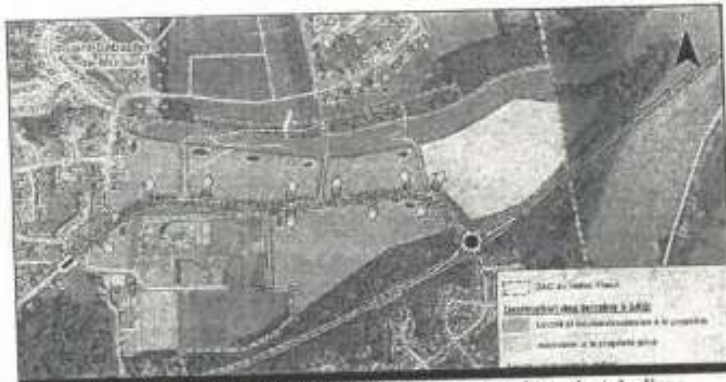
## Le Vallon sème le trouble

**S**i l'urbanisation future du Vallon-Fleuri ne pose problème à aucun élu sébamorsentin, la décision de changer l'affectation de la zone consacrée aux futures activités économiques tertiaires et artisanales en terrains à bâtir pour promoteurs privés - même nantie de garanties - a fait des vagues, lundi soir, au conseil municipal de Saint-Sébastien.

La future ZAC du Vallon-Fleuri, qui s'étendra sur pas moins de 23 000 hectares entre l'école Leforestier et les Jardins-d'Alice, va, en effet, accueillir quelque 250 habitations pour la plus grande part en locatif. Trois bailleurs sociaux se répartiront les projets (Saïem Agire, Eure Habitat et Logement familial). L'Agglo se chargeant de l'infrastructure.

### Pour 6,5 millions d'euros

« Et ce n'est pas rien, commentait son vice-président, Jean-Claude James (maire de Sacquenville) venu présenter le projet aux élus, énumérant : création d'une rue centrale qui partira d'un rond-point (à créer face à l'entrée du Vert-Village, sur la D 830 qui tra-



La partie concernée se trouve sur la droite de ce plan, c'est-à-dire, vers Evreux

dra de préciser les payeurs : coût : 934 000 €, réalisation de trois arrêts de bus (avec desserte TransUrbain), création de bassins de rétention d'eau, pistes cyclables, piétonnières et pour personnes à mobilité réduite, parking, éclairage public, espaces paysagers, mobilier urbain, conteneurs déchets enterrés... Le tout dans le respect du développement durable. » Coût total : 6,5 millions d'euros... Si tout se passe bien, les premiers occupants pourraient arriver fin 2010, mais plus probablement courant 2011.

### ILS L'ONT DIT

Pierre Forgeot : « On abandonne notre zone artisanale pour cause de rentabilité, alors qu'elle avait du sens : permettre à nos artisans de s'agrandir sur place et donner du travail dans la commune aux nouveaux habitants pour limiter les déplacements ».

Bernard Prevelle : « Cette zone avait aussi pour but de couper un peu les bruits de la déviation. »

Plusieurs élus de la majorité émettent également les plus grandes réserves concernant cette partie du projet porté par l'Agglo.

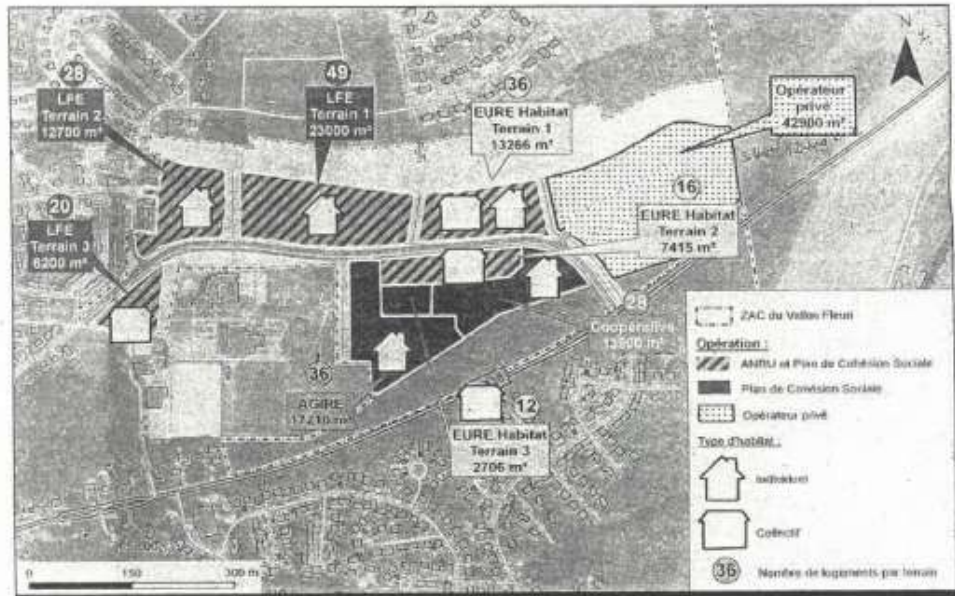
**SAINT-SEBASTIEN-DE-MORSENT.** Les élus de l'opposition appellent à venir s'exprimer sur la révision du Plan local d'urbanisme.

# Enquête publique en mairie

**O**uverte le 10 juin dernier, l'enquête publique préalable à la révision du Plan local d'urbanisme de Saint-Sébastien est consultable en mairie. Seuls une petite demi-douzaine d'habitants sont venus la consulter. Les élus de l'opposition « Autrement à Saint-Sébastien » regrettent le choix de la période, la « non-publicité » faite et l'absence de débats, puisque « la seule réunion publique est prévue après la clôture de l'enquête publique, soit le vendredi 10 juillet au soir ».

Et Bernard Prevelle, tête de la liste d'opposition, de rappeler « que le plan local d'urbanisme actuel permet, dans sa zone du Vallon-Fleuri, la possibilité de mixer habitat et activités tertiaires non polluantes, dans sa partie extrême-est. Or, on veut en faire une zone d'habitat qui sera en surplomb à moins de 200 m de la future déviation sud-ouest d'Evreux ».

Pierre Forgeot précise les souhaits de son groupe : « Un secteur qui doit rester mixte comme prévu, permettant à des activi-



La partie « est » (à droite) doit plutôt héberger des activités artisanales, de l'avis des élus de l'opposition municipale

tés de s'installer, et évitant de multiplier les transports quotidiens ; la compensation de la suppression de la partie de la zone naturelle pour faire le rond-

point d'accès à la zone du Vallon-Fleuri ; la protection du bruit pour les habitants du Vert-Village et la hauteur maximum de construction fixée à dix mètres ».

Les habitants peuvent consulter le dossier en mairie et réagir sur le cahier d'observations, avant la clôture de l'enquête, le 10 juillet.

30 juin 2009

La consultation des comptes-rendus publics du conseil municipal de Saint Sébastien de Morsent permet de trouver quelques indices relatifs à la possibilité d'implanter ce supermarché fantôme :

<http://www.saintsebastiendemorsent.fr/fr/comptes-rendus>

Ainsi cet extrait du débat d'orientation budgétaire 2019 lors du Conseil Municipal du 4 mars 2019 confirme un point important : c'est bien EPN, maître d'ouvrage de l'aménagement de la ZAC du Vallon Fleuri, qui est propriétaire de la parcelle objet de divergences sur sa destination :

*"Outre les éléments de conjonctures internationale et nationale il convient de s'intéresser à la Commune. La population totale de Saint Sébastien de Morsent prise en compte au 1er janvier 2019 est de 5960 habitants; elle est arrêtée au 1er janvier 2016; pour mémoire elle était de 3922 habitants au 1er janvier 1999, de 5 294 habitants au 1er janvier 2014 suite au recensement général de la population. Il y avait au 31 décembre 2018, 2304 logements sur le territoire communal; 26% sont des logements locatifs sociaux.*

*D'ores et déjà, on constate que la Commune a rempli ses obligations, au regard du nombre de logements sociaux, puisqu'elle présente un taux d'occupation du logement HLM supérieur à 25%.*

*Cet essor démographique, a obligé la Commune à mettre en œuvre des investissements conséquents, à même de satisfaire aux besoins de ces nouveaux habitants.*

En 2019, ces investissements structurants verront leur aboutissement avec la mise en service du second gymnase.

*Par ailleurs, les potentialités de développement de la Commune se trouvent restreintes par l'environnement géographique, les obligations légales et les servitudes de toute nature.*

*Le seul périmètre urbanisable dans un délai de court terme se résume aux 4,5 ha que possède l'EPN sur la ZAC du Vallon Fleuri."*

Le ton est donné sans équivoque : l'essor démographique subi du fait d'EPN pour accueillir des logements sociaux est terminé, il va désormais être possible de développer la commune sur le plan économique. Car l'objectif est affiché : "A la fin de cet exercice, la quasi-totalité des équipements nécessaires au bien-être et à l'épanouissement de la population sera réalisé."

On apprend aussi dans le même document, en bas de la page 7, que "La Commune dispose aussi de 7000 m<sup>2</sup> de foncier sur Evreux à l'extrémité de la ZAC du Vallon Fleuri, estimé à 30 € le m<sup>2</sup>."

En résumé, il n'y a pas pléthore d'espaces disponibles dans l'immédiat.

## 5) L'agglomération EPN pourra-t-elle décider seule de l'utilisation future de sa parcelle .?

La dernière parcelle urbanisable à l'Est de la ZAC du Vallon Fleuri a fait l'objet récemment de « menus » travaux de terrassements de la part d'EPN, comme les habitants ont pu l'observer eux-mêmes.

Des apports de matériaux divers provenant de chantiers ont en effet été effectués depuis des mois par des entreprises de BTP, sans contrôle sur leur provenance et leur nature exacte, et commençaient à faire de belles buttes.

On les distingue clairement les apports et les rotations en cours de camions de chantier, sur cette vue aérienne la plus récente du Géoportail de l'Institut Géographique National qui date de 2015 et que chacun peut consulter sur ce site <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>:



il n'y a pas eu de déclarations préalables de travaux, pourtant requises au titre des dispositions du code de l'urbanisme (article R.421-23-f) pour les exhaussements de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Qui exerce en principe ce contrôle ? Le maire, en charge de la police de l'urbanisme sur le territoire de sa commune.

Les matériaux apportés sur la parcelle ont été bien "aplatis" au bulldozer pour que ce soit plus "propre", et une clôture neuve avec un portail fermant à clef a été posée à l'entrée depuis la voie d'accès à partir de l'avenue du Vallon Fleuri qui permet la desserte de la ZAC à partir du rond-point sur la RD 830.

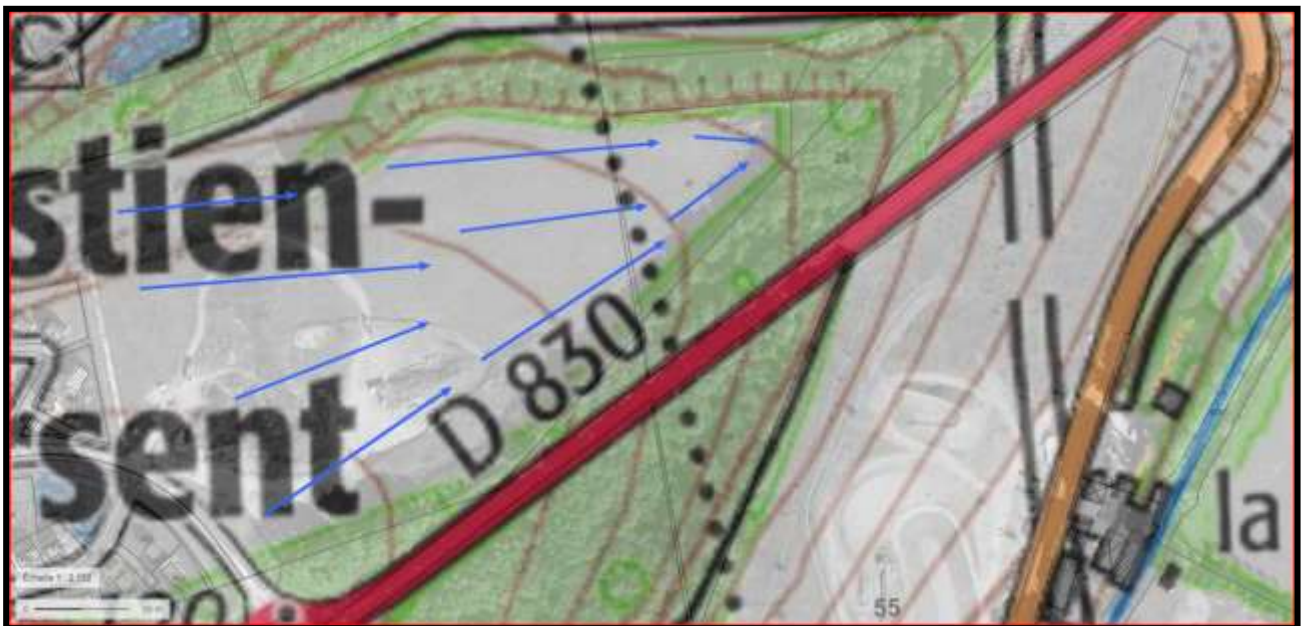
Pourquoi ces terrassements ont-ils été réalisés maintenant ? Il faudrait poser la question à EPN.

Et en quoi consistent les "7000 m<sup>2</sup> de foncier sur Evreux à l'extrémité de la ZAC du Vallon Fleuri" ?

Il s'agit de foncier rattaché au domaine privé de la commune, et une consultation au service des impôts fonciers nous apprend qu'ils s'agit de 4 parcelles, section ZA, n° 25, 26, 27 et 28.

ANNEE DE MAJ		2018	DEF DIR	27 8	COM	229 EVREUX	TRÉS	908	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMÉRO COMMUNAL		01524											
Propriétaire		Mairie		27000 ST SEBASTIEN DE MORRENT		COM COMMUNE DE SAINT SEBASTIEN DE MORRENT																				
PROPRIÉTÉS BÂTIES										EVALUATION DU LOCAL																
AN	SECT	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	SAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAB	S TAB	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DER	FRACTION RC EXO	% EXO	TX EXO	COEF	RC TEOM
REV IMPOSABLE COM					R EXO COM					R EXO DEP					R EXO 0 EUR											
R IMP					R IMP					R IMP					R IMP 0 EUR											
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES										EVALUATION						LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIN	S TAB	SUF	GRS GB	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Profil						
→	ZA	25		LA GARENNE	0000		1 270A			T	02	63 25	43,76	A	TA		43,76	100								
→	ZA	26		LA GARENNE	0000		1 270A			L	01	PRICH	21 10	G	TA		8,24	100								
→	ZA	27		LA GARENNE	0000		1 270A			T	02	68 57	47,72	A	TA		47,72	100								
→	ZA	28		LA GARENNE	0000		1 270A			RT	04	17 70	8,44	A	TA		8,44	100								
HA A CA					R EXO					R EXO					R EXO											
1 82 82					92 EUR COM					52 EUR					0 EUR											
CDVT					R IMP					TAXE AB					R IMP											
1 82 82					74 EUR					R IMP					0 EUR											
															MAJTC											
															0 EUR											

En superposant les courbes de niveaux topographiques avec les vues de la parcelle d'une superficie d'environ 39 000 m<sup>2</sup> d'EPN, on peut obtenir une bonne représentation graphique des pentes et des axes d'écoulements, qui sont figurés par des flèches bleues :



On constate que les ruissellements des eaux pluviales convergent sur la parcelle 27 en aval, qui est encore enherbée et est elle-même entourée par des parcelles boisées.



On rappelle que l'emprise au sol maximale des constructions en zone UR a été augmentée de 40 à 90 % dans le nouveau règlement du PLUi-HD.

Mais un autre article est également applicable ; l'article UR 14 relatif aux obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

*Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.*

*Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet. [...]*

14.1.2. En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- *Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;"*

En d'autres termes, pour pouvoir profiter d'une emprise au sol maximale de 90 % de la superficie de la parcelle EPN, qui présente une pente marquée, il est techniquement nécessaire de pouvoir disposer d'emprises complémentaires et bien situées en aval afin de pouvoir y implanter des dispositifs de rétention/régulation.

Car il faut disposer des bassins tampons dimensionnés pour pouvoir collecter une pluie d'occurrence centennale, mais qui sont consommateurs d'espace en fonction de la nature du sol pour y infiltrer les volumes d'eaux pluviales collectés.

**Nb** *une pluie de retour centennal est une pluie qui a statistiquement 1 chance sur 100 de se produire chaque année, et non pas 1 fois tous les 100 ans.*

De ce point de vue, les zones boisées présentant l'avantage d'absorber et favoriser le stockage ou le ralentissement des ruissellements du fait de leur végétation.

Or c'est exactement la configuration qu'offre en la parcelle 27, qui s'avèrera précieuse en cas d'imperméabilisation du fait d'une urbanisation densifiée de près de 3, 5 ha : parkings, voiries, résidences pour personnes âgées, logement sociaux, maisons individuelles.

Et a fortiori pour la création d'un centre commercial, même si on l'appelle « commerce » ou « supérette » pour en minorer l'importance.

De plus, les 4 parcelles appartenant de la ville de St Sébastien sont classées en zone N; les possibilités de les valoriser sont très limitées pour ne pas dire quasi nulles.

Par contre, utiliser ces 4 parcelles pour gérer par substitution les eaux pluviales de la parcelle de l'EPN renforcera considérablement l'attractivité et les possibilités d'urbanisation sur cette dernière.

Il sera ainsi possible de suppléer à l'obligation de gestion des eaux pluviales sans confisquer de la surface constructible au sol, et sans imposer des surcoûts techniques (ex bassins enterrés) pour remplir l'obligation d'une gestion des eaux pluviales confinées à l'intérieur de cette seule parcelle.

Mais si la ville de St Sébastien venait à refuser l'utilisation des ses 4 parcelles pour la gestion des eaux pluviales de la dernière parcelle urbanisable sur la ZAC du Vallon Fleuri, l'aménagement optimisé de cette parcelle serait alors techniquement compliqué et beaucoup plus coûteux...

## 6) Les dispositions du code de l'environnement

Il convient ici de rappeler le cadre juridique applicable à la ZAC du vallon Fleuri indépendamment des dispositions en matière d'urbanisme :

- L'arrêté préfectoral du 2 août 2010 règlemente l'aménagement de la ZAC au titre des dispositions du code de l'environnement ("loi sur l'eau"), et l'Etat a aussi son mot à dire concernant l'assainissement pluvial de cette parcelle.

On retiendra en particulier les dispositions des 3 derniers alinéas de l'article 4 de cette autorisation :

*"L'aménagement de la parcelle de 39900 m<sup>2</sup> localisée à l'est à l'intérieur du périmètre de la ZAC sera réalisé selon les mêmes principes d'assainissement que pour le reste de la ZAC.*

*Le dossier technique du système d'assainissement des EP desservant cette parcelle devra faire l'objet d'un porter à connaissance par le GEA auprès du service de police de l'eau.*

*Les travaux correspondants et l'aménagement de cette parcelle devront être au préalable formellement validés par le service de police de l'eau."*

- La création d'un parking de plus de 50 places est soumise à une procédure d'évaluation environnementale dite "cas par cas", c'est à dire à étude d'impact, car relevant de la rubrique 41 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement.

En clair, un projet de centre commercial avec un parking de 50 places doit être soumis pour avis au préalable à l'autorité environnement compétente au niveau régionale, à savoir la DREAL à Caen, qui évalue et décide s'il est justifié ou non de procéder à une étude d'impact.

La consultation du site de la MRAE en juin 2018 est édifiante :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-normandie-a540.html>

En l'occurrence, il s'agit aussi d'un projet d'implantation de supermarché à Conches en Ouche, l'avis de la MRAE est instructif a titre de comparaison pour appréhender les différents aspects évalués pour un projet de ce type.

