

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE



Enquête publique relative à la modification N°4 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) et du plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCOT)

Projet présenté par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

Enquête publique du 6 novembre 2024 à 9h30 au 6 décembre 2024 à 18h00

Composition de la commission d'enquête :

- Président : M. Jean-Pierre ADAM
- Membres titulaires : M. Jean-François BARBANT - M. Patrick BATAILLE
- Membre suppléant : M. Bernard POQUET

- Tribunal Administratif de Rouen - Dossier N° E24000046 / 76 du 21 août 2024

- Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure N°24A53 du 1^{er} octobre 2024

S O M M A I R E G E N E R A L

DECLARATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE	3
--	---

I. OBJET DE L'ENQUETE

1. PREAMBULE.....	3
2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
3. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE....	4
4. LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES PLUi.....	6
5. CONTENU DES DOSSIERS DE MODIFICATION N°4 DES PLUI.....	7
6. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION N°4 DES PLUi.....	8
7. LES MODALITES DE LA CONCERTATION SUR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	26
8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES.....	28
- Avis de la CDPNAF.....	28
- Avis du Département de l'Eure.....	29
- Avis des autres services relevant des Personnes Publiques Associées.....	30
- Avis des communes concernées par les modifications.....	30
- Avis de la MR Ae et mémoire en réponse.....	32

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	37
2. REUNIONS PREPARATOIRES AVEC LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	37
3. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC.....	39
4. DISPOSITIONS PRISES A L'EGARD DU PUBLIC.....	41
5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	41
6. CLOTURE DES REGISTRES	42

III. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU PETITIONNAIRE.....	42
2. VISITE DES LIEUX PAR LA COMMISSION D'ENQUETE ET AUTRES DEMARCHES.....	42
3. MEMOIRE EN REPOSE DE L'AGGLOMERATION SEINE-EURE.....	43

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

ANALYSE DES OBSERVATIONS	43
ANALYSE DES RESERVES EMISES PAR LES COMMUNES	70

V. RAPPORT ET CONCLMUSIONS MOTIVEES

CLOTURE ET TRANSMISSION.....	73
------------------------------	----

DECLARATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Nous soussignés Jean-Pierre ADAM , Jean-François BARBANT et Patrick BATAILLE, commissaires enquêteurs désignés par le Tribunal Administratif de Rouen pour cette enquête publique, déclarons sur l'honneur ne pas être intéressés à l'opération à titre personnel ou en raison de nos fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

I. OBJET DE L'ENQUETE

1. PREAMBULE

La présente enquête publique est une enquête unique qui porte sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT (PLUi) sur les communes de la communauté d'agglomération Seine-Eure régies par ces deux documents d'urbanisme :

➤ Communes du périmètre du PLUi-H :

Acquigny, Alizay, Amfreville-sous-les-Monts, Amfreville-sur-Iton, Andé, Connelles, Crasville, Criquebeuf-sur-Seine, Herqueville, Heudebouville, Igoville, Incarville, La Haye-le-Comte, La Haye-Malherbe, La Vacherie, Le Bec-Thomas, Le Manoir-sur-Seine, Le Mesnil-Jourdain, Le Vaudreuil, Léry, Les Damps, Louviers, Martot, Pinterville, Pîtres, Pont-de- l'Arche, Porte-de- Seine, Poses, Quatremare, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain- dePasquier, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray, Surtauville, Surville, Terres de Bord, Val-de-Reuil, Vironvay, Vraiville.

➤ Communes du périmètre du PLUi valant SCoT :

Ailly, Autheuil-Authouillet, Cailly-sur-Seine, Champenard, Clef Vallée d'Eure, Courcelles-sur-Seine, Fontaine-Bellanger, Gaillon, Heudreville-sur-Eure, Les Trois Lacs, le Val d'Hazey, Saint-Aubin-sur-Gaillon, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint)Julien-de-la-Liègue, Saint-Pierre- de-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, Villers-sur-le-Roule.

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette enquête publique porte sur la modification du PLUi-H et du PLUi valant SCoT qui sont régis par des textes réglementaires suivants :

- ✓ Le code Générale des Collectivités Territoriales.
- ✓ Le code de l'Urbanisme dont les articles L153-36 à L153-44 régissent les conditions de mise en œuvre d'une modification du PLUi, les articles L104-1 à L104-3 relatifs au champ d'application des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale et les articles R104 -28 à R104-33 à la procédure d'examen au cas par cas.
- ✓ Le code de l'Environnement notamment ses articles L123-1 à L123-18 relatifs à l'enquête publique.
- ✓ L'arrêté N° 23A44 du 28 septembre 2023 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi-H.

- ✓ L'arrêté N°23A45 du 28 septembre 2023 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi valant SCoT.
- ✓ La décision N° E24000046/76 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 13 août 2024 désignant la commission d'enquête.
- ✓ L'arrêté du N°24A53 du 1^{er} octobre 2024 du Président de Seine Eure Agglo portant ouverture d'une enquête publique.

La modification de droit commun d'un PLU est définie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette possibilité de modification est permise lorsque le projet :

- majore de plus de 20% les possibilités de constructions résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- diminue les possibilités de construire.
- réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En cas de modification de droit commun du PLU, la concertation n'est pas obligatoire mais le projet est soumis à enquête publique et il doit y avoir une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification avant l'enquête.

3. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

La communauté d'agglomération Seine-Eure Agglo est constituée depuis le 1er septembre 2019 de la fusion de deux anciennes communautés de communes :

- la communauté d'agglomération Seine-Eure (CASE) qui comptait 43 communes dont trois communes intégrées au 1er janvier 2019 (La Saussaye, La Harengère et Mandeville)
- la communauté de communes Eure Madrie Seine constituée de 17 communes

Ce regroupement qui est devenu la nouvelle Communauté d'Agglomération Seine-Eure, rassemblant 60 communes comptant environ 105 000 habitants, s'étend sur une superficie de 543,71 km².

Cet historique explique que le territoire de Eure-Agglo est couvert par différents documents d'urbanisme :

- Un PLUi valant SCoT sur le territoire de l'ancienne communauté de communes Eure Madrie Seine.
- Un PLUi-H sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure.
- Un PLU sur la commune de La Saussaye et un sur la commune de Mandeville.
- Une Carte Communale sur la commune de La Harengère.



Source : Carte du dossier Seine-Eure Agglo

Le conseil communautaire a approuvé le PLUi-H le 28 novembre 2019 et le PLUi valant SCOT le 19 décembre 2019.

Une première modification de ces documents a été réalisée en 2021 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 27 janvier 2022 pour le PLUi-H et le PLUi valant SCOT afin de :

- reclasser des zones constructibles situées en extension de la partie urbanisée existante en zone naturelle ou agricole et réduire la consommation foncière suite aux recours gracieux de Monsieur le Préfet de l'Eure.
- mettre en cohérence des documents du PLUi-H et du PLUi valant SCOT avec les plans de zonage modifiés.
- mettre en cohérence et compléter les servitudes d'utilité publique annexées au PLUi-H et PLUi valant SCOT.
- procéder à des modifications du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- harmoniser certaines règles entre celles présentes dans le PLUi-H et celles relevant du PLUi valant SCOT.

Une seconde modification de ces documents a été réalisée en 2022/2023 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 29 juin 2023 pour le PLUi-H et le PLUi valant SCOT afin de :

- procéder à des modifications des règlements écrits des deux documents permettant de corriger certaines erreurs matérielles, de faciliter la lecture, la compréhension et l'application du règlement au vu des retours depuis la mise en place des deux PLUi en 2019.
- harmoniser des règles entre celles du PLUi-H et celles du PLUi valant SCoT.
- revoir des articles du règlement, règles graphiques, plans de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation dans le but de mener à bien des projets utiles au ter

Une troisième modification de ces documents a été réalisée 2023 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 22 février 2024 pour le PLUi-H et le PLUi valant SCoT afin de :

- procéder à des modifications des règlements écrits des deux documents afin de corriger certaines erreurs matérielles, de faciliter la lecture, la compréhension et l'application du règlement
- faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur les projets et d'améliorer certaines règles ou les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire
- apporter une évolution au règlement des zones agricoles et naturelles en réponse aux enjeux importants pour le développement des activités agricoles et forestières.

- clarifier dans certains articles du règlement qui étaient jusqu'alors considérés difficiles à interpréter.
- apporter sur le document de PLUi valant SCoT, des compléments en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, tout comme l'éventualité d'une imposition d'aménagement d'entrée charretière.

4. LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N° 4 DES PLUi

Les modifications envisagées ont pour objet de:

- faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'examen de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent l'application de la réglementation définie du PLUi-H et du PLUi valant SCoT.
- procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUi-H, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.
- améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs défendus par le PADD.
- répondre à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles en tenant compte des évolutions apportées au règlement des zones agricoles.

5. CONTENU DES DOSSIERS DE MODIFICATION N°4 DES PLUI

Les dossiers relatifs à la modification n°4 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT, communiqués pour avis aux PPA, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et aux communes du périmètre du PLUi, et mis à la disposition du public durant l'enquête publique comportaient les pièces suivantes :

Pièce 1 - Notices des modifications apportées et justifications :

Deux notices (une pour chaque PLUi) ont été établies et détaillent le contexte juridique de la modification de droit commun, la présentation des étapes de la procédure et les modifications apportées à chaque PLUi, et les justifications ; sachant que sont concernés par ces modifications :

- dans le PLUi-H les communes de Louviers, Surville, le Mesnil Jourdain, Amfreville sous les Monts, Martot, Vraiville, Saint Pierre la Garenne et Criquebeuf sur Seine.
- dans le PLUi valant SCoT les communes de Saint Aubin sur Gaillon, Saint Julien de la Liégué, Gaillon, Fontaine Bellanger, Villers sur le Roule, Saint Pierre de Bailleul et Saint Pierre la Garenne.

Pièce 2 : Présentation des modifications réglementaires

Les modifications concernent :

- Le règlement écrit avec un tableau détaillant pour chaque partie du règlement les modifications apportées, les pages concernées et les justifications.
- Le règlement graphique avec pour chaque modification une carte du zonage actuel et une carte du zonage modifié assorti des justifications.
- Les modifications apportées aux OAP et aux emplacements réservés avec le même principe de présentation.

Pièce 3 - Bilan de la concertation :

Un bilan de concertation a été établi pour chacun des PLUi. Ces documents présentent la mise en œuvre de cette concertation, les actions menées pour informer le public, les réunions d'échange et l'analyse des contributions. Sont jointes à ces documents les délibérations tirant le bilan de la concertation.

Pièce 4 - Notices d'actualisation de l'évaluation environnementale :

Pour chaque PLUi, cette notice contient une évaluation environnementale des modifications apportées aux PLUi décrivant les raisons du choix de la modification, l'analyse globale de ces modifications et de leurs incidences, ainsi qu'une actualisation de l'évaluation environnementale, notamment sur le zonage, le règlement et les OAP modifiées. Ces études démontrent une incidence globalement neutre sur l'environnement du territoire de l'Agglomération Seine Eure. Seules deux exceptions sont mentionnées :

- concernant le PLUi -H la *principale incidence étant liée au secteur des carrières STREF de Criquebeuf-sur-Seine mais dont l'effet est temporaire puisque le règlement prévoit, qu'une fois l'exploitation terminée, une bonne « re-végétalisation » du site est attendue.*

- concernant le PLUi valant SCoT les modifications prévues dans le cadre de la procédure engagée ont permis d'éviter la plupart des incidences sur l'environnement voire d'améliorer sa prise en compte mis à part *la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) en zone A qui peut avoir des incidences légèrement négatives sur le plan local en permettant une densification mesurée de ce secteur isolé et limitrophe d'espaces agricoles.*

Pièce 5 - Projets de règlement : Ces documents reprennent le règlement écrit complet intégrant les modifications apportées.

Ce dossier a été complété des pièces suivantes mises à la disposition du public :

- l'arrêté 23A44 du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n°4 du PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat.
- l'arrêté 23A45 du 28 septembre 2023 prescrivant la modification n°4 du PLUi valant SCoT.
- l'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ayant répondu
- l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de Seine-Eure Agglo
- l'avis des communes ayant répondu à la notification.
- l'arrêté N°24A53 du 1^{er} octobre 2024 prescrivant l'enquête publique sur les modifications des deux PLUI.
- les avis de parution dans la presse.
- un registre d'enquête publique coté et paraphé par le président de la commission d'enquête mis à la disposition du public sur chacun des lieux de permanence.

6. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION N°4 DES PLU

Les projets de règlement du PLUi-H et du PLUi valant SCoT comportent des modifications pour différentes raisons souvent pratiques dans l'application du règlement.

Ainsi pour le PLUi-H, des compléments sont apportés sur la structure des clôtures, le changement de zonage suite à l'exploitation de carrières, l'ajout ou la suppression d'un emplacement réservé, la clarification de règles en zone urbanisée.

Quant au PLUi valant SCoT les modifications concernent également les clôtures, de plus des compléments et modifications sont précisés sur les accès aux propriétés, les conversions de logements commerciaux en habitat, les retraits du bâti par rapport à la voie publique et privée, l'emprise au sol des bâtiments annexes et la protection de ceux-ci par rapport à l'élément végétal, les contraintes liées à l'assainissement autonome, la conversion de corps de ferme en espace touristique et de loisirs, le renforcement de la protection de certains bâtiments sur le plan architectural.

PRINCIPALES DISPOSITIONS SELON LE ZONAGE DU PLUi- H

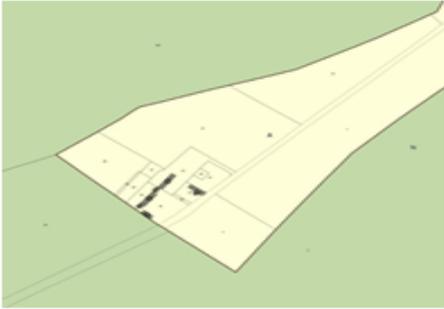
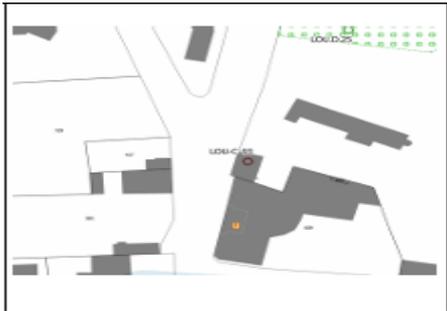
CHAPITRE DU REGLEMENT OU ANNEXE	COMMUNES	NATURE DES MODIFICATION
préambule	Ensemble du territoire	Clôture à claire voie : La notion de clôture à claire voie implique une proportion de vide et de plein qui devra présenter au maximum 50% de plein (soit 1/2 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie sur l'ensemble du linéaire de la clôture. Le mur bahut ne compte pas dans ce calcul de proportion.
Zone U	Criquebeuf-sur-seine	Nonobstant les dispositions ci-dessous, toute construction liée à l'exploitation de carrière et située en zone UZc reportées au règlement graphique n'est pas soumise aux règles d'espaces libres de pleine terre.
Annexe N°2	Louviers	Suppression de la protection LOU-C.92(la construction faisant l'objet d'une protection n'existe plus)
Anexe 3	Louviers	Suppression de l'emplacement réservé n°7
Anexe 3	Louviers	Ajout d'un emplacement réservé pour création de voirie (ER n°38)
Anexe 3	Louviers	Ajout d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie (ER n°39)
Anexe 3	Le Mesnil-Jourdain	Ajout d'un emplacement réservé pour différents équipements publics (parking, bassin de rétention et voirie)- (ER n°4)
Annexe 8	Ensemble du territoire	Création d'une annexe au règlement écrit à vocation pédagogique à travers différents schémas pour illustrer les différentes implantations traditionnelles du bâti possibles pour les nouvelles constructions

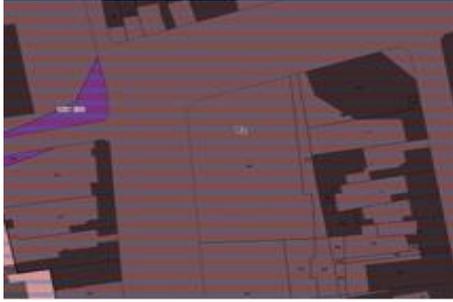
PRINCIPALES DISPOSITIONS SELON LE ZONAGE DU PLUi VALANT SCoT

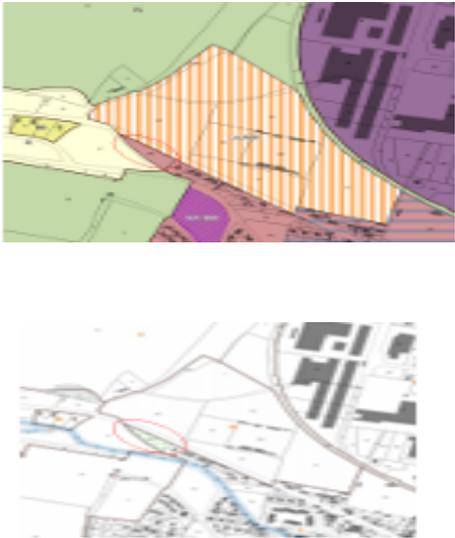
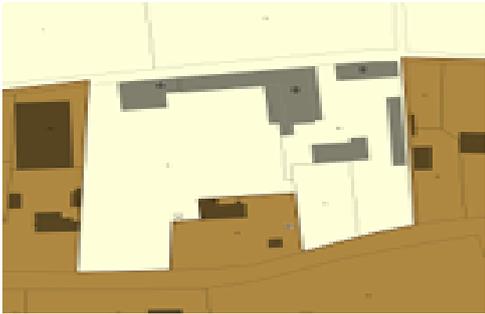
CHAPITRE DU REGLEMENT OU ANNEXE	COMMUNES	NATURE DES MODIFICATION
préambule	Ensemble du territoire	Clôture à claire voie (identique au PLUi –H)
Dispositions Générales - Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Ensemble des communes	Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils sont perméables et qu'ils ne compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.
Zone U	Ensemble des communes hormis Gaillon	Ajout d'un paragraphe au règlement écrit : cependant, il existe une exception (sur la commune de Gaillon, si le commerce est fermé depuis plus de 10 ans, un changement de destination est possible. Il est impératif de maintenir les rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial entre la place Aristide Briand et la ruelle Margot. Il est possible d'ouvrir des venelles ou des ouvertures dans les façades commerciales pour

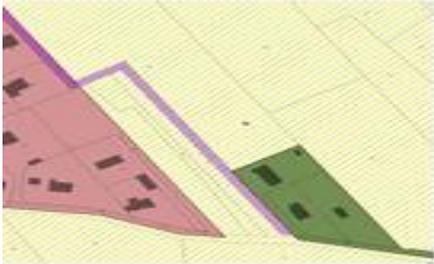
		accéder aux étages et ainsi pouvoir créer des logements indépendants des commerces.
Le règlement de la Zone Urbaine (U) – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées – cas particuliers	le secteur des Corricards de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon	Ajout des dispositions suivantes : sur le secteur des Corricards de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et repéré graphiquement au plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes : les nouvelles constructions observeront un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée.
Le règlement de la Zone Urbaine (U) - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	Ensemble des communes	Dès lors qu'un élément, qu'un ensemble végétal ou qu'un terrain est concerné par une protection au titre de l'article L.151-23 du Cu et identifié au plan de zonage N°2, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisés à condition que leur emprise sol cumulée n'excède pas 20 m ² et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver. Les accès peuvent être autorisés s'ils sont perméables aux eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.
Zone urbaine U	Commune d'Ailly et hameau d'ingremare à Fontaine Bellanger	A Ailly et sur le hameau d'Ingremare à Fontaine-Bellenger, une étude a été réalisée pour répondre à un besoin d'espace sur les parcelles, notamment pour l'installation de système d'assainissement autonome, répondre aux problèmes d'infiltration des eaux pluviales liées à la nature des sols (argileux) et maintenir des espaces verts de qualité et traduire les enjeux de la trame verte bleue et noire locale.
Zone Agricole (A)	Commune de St Julien de la Liègue – hameau de Bilhobert	Création d'un secteur Al qui correspond à un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole (A), (parcelles B00032).
Annexe N°2 « emplacements réservés »	Ensemble des communes	Suppression des emplacements réservés n°8 et 20 à Saint Aubin sur Gaillon dans l'annexe n°2 du règlement écrit
Annexe N° 4 « patrimoine bâti »	Ensemble des communes	Ajout de plusieurs protections de catégorie A (petits patrimoines vernaculaires) ou de catégorie B (bâtiments et éléments architecturaux).
Annexe n°5 « dispositions applicables spécifiquement aux corps de ferme situés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon »	Commune de Saint Aubin sur Gaillon	Ajout d'une protection de plusieurs corps de ferme à Saint Aubin sur Gaillon. Création d'une réglementation spécifique pour chaque corps de ferme en annexe du règlement (dispositions générales, aspect extérieur, espaces libres) de manière à assurer leur préservation architecturale.

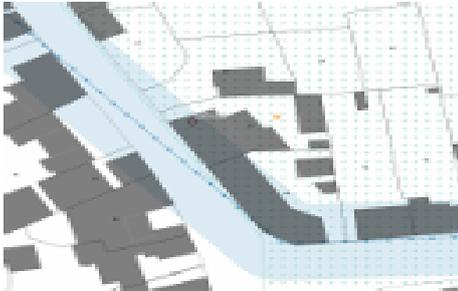
LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES GRAPHIQUES DES COMMUNES RELEVANT DU PLUIH

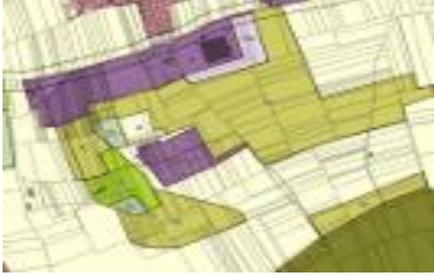
COMMUNE	LIEU	OBJECTIF DE LA MODIFICATION
LOUVIERS	<p>Hameau de Saint Lubin</p> 	<p>En autorisant d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, ceux-ci pourront être réhabilités ou rénovés et avoir un usage différent de leur usage agricole initial.</p>
	<p>Secteur Hub expo et rue Charles Cros</p> 	<p>Cette création de nouvel emplacement réservé (N° 38) permettra la création d'une voirie en vue d'une meilleure desserte du site ; les parcelles ZA037 et ZA 0335 seront impactées</p>
	<p>Secteur ZAC de la Justice</p> 	<p>Cette création d'emplacement réservé N° 39 qui impacte la parcelle AM 0057 rue du Général Jacques Pâris de la Bollardièrè vise à permettre la desserte en transport commun et ainsi fluidifier la circulation.</p>
	<p>Plan de zonage N°2</p> 	<p>Il s'agit de corriger une erreur matérielle. La construction bénéficiant d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme n'existe plus ; la protection sera supprimée.</p>

<p>LOUVIERS</p>	<p>Emplacement réservé N°7</p> 	<p>L'emplacement N°7 est supprimé à cause l'abandon du projet de création d'un giratoire.</p>
	<p>Parcelles ZA 0001 (sur la moitié) et ZA 0002</p> 	<p>Ces deux parcelles seront classées en NI pour permettre la création d'un projet de loisirs global conformément aux objectifs de l'OAP.</p>
	<p>Parcelles ZA 1 et ZA2 secteur ferme de la Londe</p> 	<p>La demi-parcelle ZA1 et la parcelle ZA2, de zone NI, doivent désormais appliquer une règle minimum de 90% d'espaces libres de pleine terre.</p>
	<p>Secteur ferme de la Londe – modifications apportées aux OAP</p> 	<p>Vocation d'accueil d'habitats sur cet espace sera supprimée au profit d'activités de loisirs et d'activités économiques, tout en préservant le corps de ferme existant. Prise en compte et accentuation de la lisière forestière en partie haute et création du lien entre les parties Sud et Nord grâce au corps de ferme situé en partie centrale sont prévus.</p>

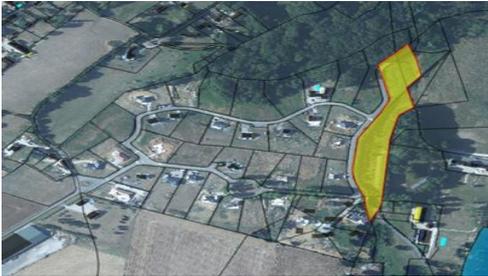
<p>LOUVIERS</p>		<p>Le périmètre de l'OAP ferme de la Londe est réduit au profit d'une zone U (parcelle ZA 0195).</p> <p>La parcelle ZA 0195 désormais en zone U est protégée pour son intérêt environnemental.</p>
<p>SURVILLE</p>	<p>Ferme Gouget, hameau de la Vacherie</p> 	<p>Le corps de ferme n'est plus affecté à une exploitation agricole ; la modification proposée permettra aux bâtiments de perdurer par un usage différent.</p>

<p>LE MESNIL JOURDAIN</p>	<p>Création d'un emplacement réservé(N°4)rue du peray</p> 	<p>La création d'un nouvel emplacement réservé vise à permettre l'implantation d'un parking, d'un verger d'un bassin de rétention.</p>
<p>AMFREVILLE SUR ITON</p>	<p>Elargissement d'un emplacement réservé rue des perrais</p> 	<p>Elargissement de l'emplacement réservé N° 1 permettant de libérer l'accès à la parcelle ZE0284 afin de créer un cheminement de circulation</p>
<p>MARTOT</p>	<p>Modifications apportées aux OAP</p> 	<p>Parcelles B0530 et B0461 désormais classées en zone A.</p> <p>Parcelles B0530 et B0461 ne sont plus réglementées par un taux d'espaces libres de pleine terre minimum à conserver.</p>

		<p>Parcelles B0530 et B0461 voient désormais appliquer une règle de hauteurs maximum pour les constructions agricoles</p>
<p>VRAIVILLE</p>	<p>Parcelles AB0050, AB0051, AB0052, AB0101 et AB0102</p> 	<p>Réduction du taux d'ELPT (espaces libres de pleine terre) à 30% au lieu de 70% sur ces parcelles afin de permettre l'évolution des constructions existantes</p>
<p>SAINT PIERRE DU VAUVRAY</p>	<p>Protection parcelle A0151</p>  <p>Protection du Château du Boulingrin</p> 	<p>La modification vise à rectifier une erreur matérielle et déplace la protection identifiée SPV.C.1 sur le bâtiment correspondant</p> <p>Classement d'un ensemble paysager d'un château et d'un boulingrin, afin de protéger les caractéristiques patrimoniales et architecturales d'ensemble</p>

<p>CRIQUEBEUF SUR SEINE</p>	<p>Plan de zonage des carrières SREFF</p>  	<p>Plan de zonage a été modifié :</p> <p>Une partie de la zone A a été classée en zone Ac au sud-ouest et au Nord-Est (14,20 ha), à vocation d'exploitation de carrière ; (cercles bleus)</p> <p>Anciens secteurs de carrières ont été reclassés en N et A (3,6 ha) car ils sont non exploités</p> <p>Partie Est de la zone Uz a été classée en UzC puisqu'elle sera à vocation d'activités économiques une fois l'exploitation terminée.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre de la nouvelle zone UZc ne s'appliquent pas.</p>
--	---	---

LES MODIFICATIONS APORTEES AUX REGLES GRAPHIQUES DES COMMUNES RELEVANT DU PLUI VALANT SCOT

COMMUNE	LIEU	OBJECTIF DE LA MODIFICATIONS
<p>SAINT AUBIN sur GAILLON</p>	<p>Lotissement des Corricards (suppression de l'OAP)</p> 	<p>Les parcelles ZK0789, ZK0803, ZK0826, ZK0827 classées en zone urbaine (U) seront déclassées en zone naturelle (N) au regard de l'occupation des sols actuelle et de leur difficulté d'aménagement.</p> <p>Les constructions nouvelles observeront un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée.</p>

SAINT AUBIN sur
GAILLON



Afin de favoriser la sauvegarde de l'intérêt urbain, paysager et environnemental du quartier des Corricards et de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, les espaces de jardins et les lisières du lotissement seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



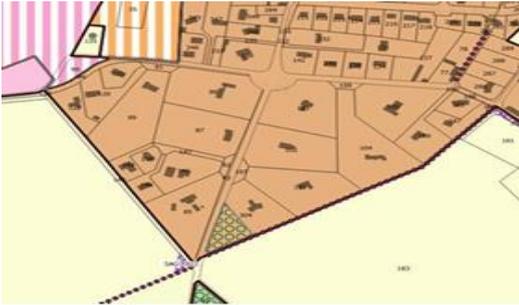
Le plan des espaces libres de pleine terre ne renvoie plus à la réglementation de l'OAP, aucune règle d'ELPT ne s'appliquera sur le secteur des Corricards.

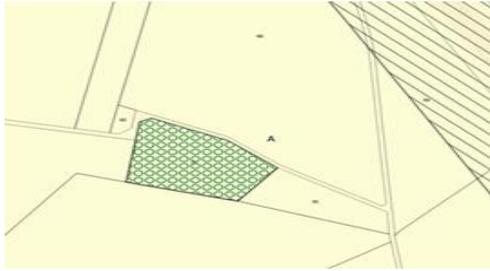
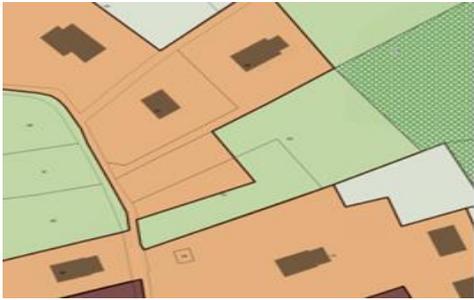
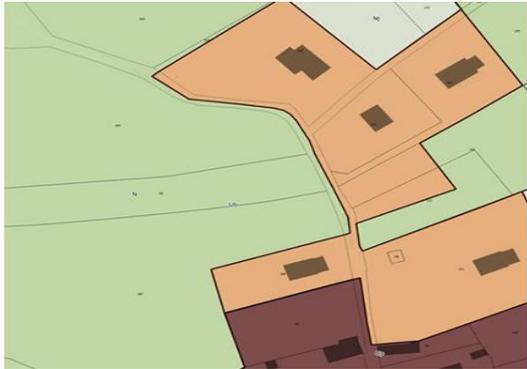
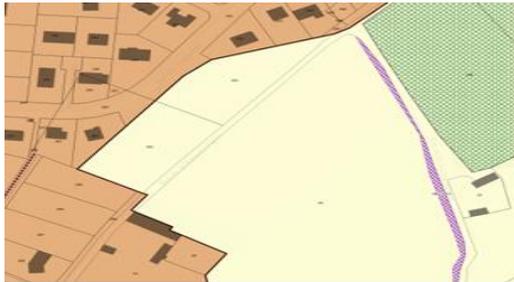


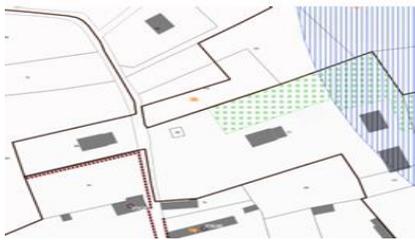
Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximale de 6m à l'égout de toit et 10m au faitage sur le secteur des Corricards.



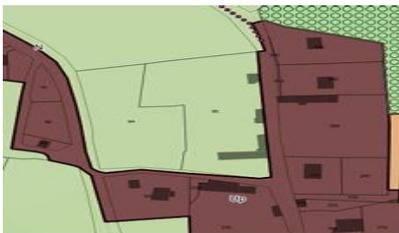
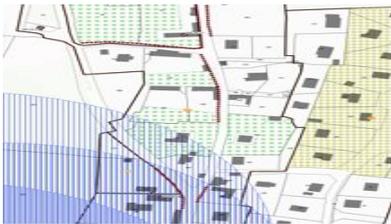
Les espaces non bâtis du secteur des Corricards seront désormais protégés au titre de l'article L.151-23 du Cu pour leur intérêt écologique et paysager.

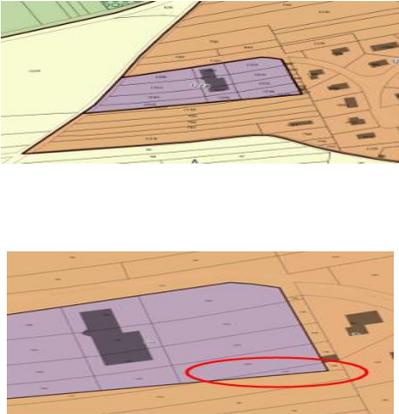
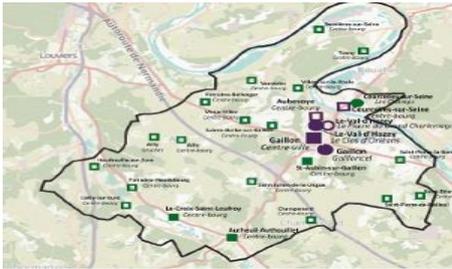
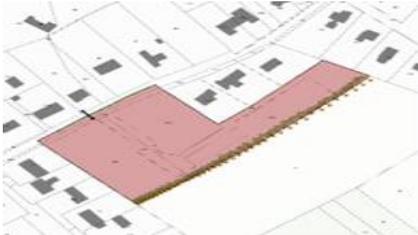
<p>SAINT AUBIN sur GAILLON</p>	<p>Secteur de la Grange Vimont</p> 	<p>Il est ainsi proposé de supprimer l'OAP et de réglementer le secteur par les dispositions de droit commun du règlement de la zone Ub. L'OAP est également supprimée du document écrit.</p>
		<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 70% à préserver sur le secteur de la Grange Vimont.</p>
		<p>Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximale de 6m à l'égout de toit et 10m au faitage ou au sommet de l'acrotère.</p>
	<p>Classement parcelle AB02168</p> 	<p>Classement de la parcelle AB0168 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme « élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager » en raison de la présence d'arbres sur l'ensemble de ces parcelles.</p>

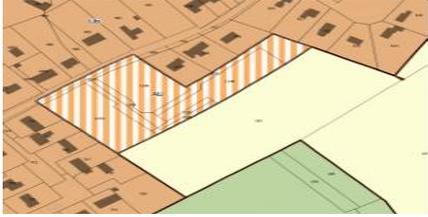
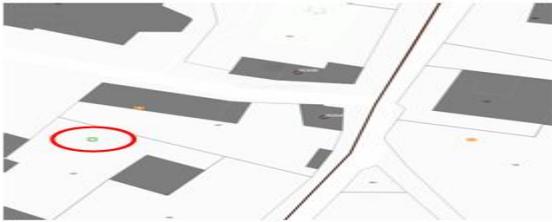
<p>SAINT AUBIN sur GAILLON</p>	<p>Classement parcelle ZC0071</p> 	<p>Afin de sauvegarder le rôle écologique de la zone boisée ajout d'une protection Espace Boisé Classé (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.</p>
	<p>Réduction zone constructible parcelle ZE 0374</p> 	<p>Dans le but de préserver les fonds de jardins et limiter l'imperméabilisation des sols dans un secteur fortement impacté par la gestion de l'eau (présence d'une source), il est proposé de reclasser une partie de la parcelle ZE0374 en zone naturelle</p>
	<p>Modification du zonage des parcelles AC00062 et AC0286</p> 	<p>Reclassement des parcelles AC00062 et AC0286 classées en zone Ub en zone naturelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols</p>
	<p>Modification du zonage des parcelles ZL0201 et ZL020.3</p> 	<p>Reclassement en zone agricole les parcelles ZL0201 et ZL0203, aujourd'hui classées en zone Ub afin de protéger les zones agricoles avec pour conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> -plus de réglementation sur le taux des espaces libres de pleine terre -la règle des hauteurs relève du règlement de la zone agricole

<p>SAINT AUBIN sur GAILLON</p>	<p>Parcelles ZL0201 et ZL0203</p> 	<p>Les terrains ne sont plus réglementés par un taux d'espaces de pleine terre à conserver</p> <p>Le règlement de la zone agricole s'applique au plan des hauteurs</p>
	<p>Fonds de parcelles rue du Montmerel et rue du Val d'Any</p> 	<p>Les fonds de parcelles seront maintenus en zone Ub mais classés comme élément végétal et paysager remarquable à protéger pour limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et protéger la lisière boisée, nécessaire au maintien et au développement de la biodiversité.</p>
	<p>Parcelle AC0171</p> 	<p>Pour assurer la préservation de ce verger cette parcelle AC0171 sera classée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme .</p>

<p>SAINT AUBIN sur GAILLON</p>	<p>Parcelle AB0089</p> 	<p>Rectification d'une erreur matérielle ; la construction sur la parcelle AB0089 n'est pas concernée par une protection au titre de l'article L.151-23</p>
	<p><u>Protection de plusieurs corps de ferme</u></p>	
	<p>Parcelles AD0281, AD0282, AD0283, AD0282, AD0286, AD0312, AD0313 hameau de Covicourt</p> <p>Parcelles AD0094, AD0254, AD0255, AD0256, AD0257 Hameau de Habloville</p> <p>Parcelles AD0059, AD00155, AD0263, AD0264 rue de la Vallée</p> <p>Parcelles ZK00605, ZK00179, ZK00604 Corps de ferme rue de Pacy</p>	<p>Protection du corps de ferme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, de protéger des bâtis supplémentaires ayant un intérêt architectural, au titre de l'article L151-19.</p> <p>Préservation de bâtiments à caractère agricole et ancien supplémentaires, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Protection d'un mur en bauge de la parcelle AD0263 et des bâtiments à caractère agricole et ancien supplémentaires, au titre de l'article L.151-2</p> <p>La modification vise à protéger la maison d'habitation présente sur la parcelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
	<p>Réduction des zones constructibles</p> 	<p>Classement en zone N de zones classées en Up ET Ub afin d'éviter l'étalement urbain</p>
<p><u>Protection d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels</u></p>		
<p>Parcelle ZO0113, rue de de Pacy à Saint Aubin S/Gaillon.</p> <p>Parcelles ZO0114 et ZO0067 Rue de Pacy, à St- Aubin S/Gaillon</p>	<p>Protection la maison d'habitation et les murs en pierre présents sur la parcelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.et classer le cyprès au titre de l'article L151 23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Protection du mur séparatif de propriété au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</p>	

<p>SAINT AUBIN sur GAILLON</p>	<p>Parcelle ZK0094 et ZK0095</p> 	<p>Classement en zone N de terrains classés en zone constructible Up</p>
	<p>Parcelles ZK0593 ZK0509 et ZK0117</p> 	<p>Classement en zone N de la totalité de ces terrains et protection des murs en pierre</p>
	<p>Parcelles ZK058 ZK135</p> 	<p>Classifier en zone N ces terrains classés en zone constructible Up</p>
	<p>Parcelles ZK0236, ZK0590, ZK0232, ZK0592, ZK0596, ZK0594</p> 	<p>Protection au titre de l'article L.151-19 les jardins et fonds de jardins</p>
	<p>Suppression d'emplacements réservés N° 8 et N°20</p>	<p>L'élargissement ou la suppression de voirie justifie cette suppression</p>
<p>Modification de l'OAP lmes Droguets</p> 	<p>L'objectif est de préserver le cheminement doux qui borde le terrain agricole. L'accès à prévoir pour l'aménagement du lotissement sera donc modifié. Il s'effectuera au sud du terrain par la rue de la mare en pierre.</p>	

<p>SAINT JULIEN DE LA LIEGUE</p>	<p>Création d'une zone AI au hameau de Bihobert</p> 	<p>Permettre la réalisation d'un potentiel projet touristique dans un ancien corps de ferme. La création d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL) en zone agricole (A) est donc l'outil adapté (les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs) avec le maintien du caractère agricole de la zone.</p>
<p>LES TROIS LACS</p>	<p>Modification du zonage</p> 	<p>Classement de la parcelle en zone Uza de la parcelle G01170 actuellement en zone Ub</p>
<p>GAILLON</p>	<p>Modifications de l'OAP Verte Bonne</p> 	<p>Mise en compatibilité l'OAP Verte Bonne avec l'OAP thématique Commerciale du PLUi valant SCoT. L'opération prévue sera à dominante économique. Les destinations seront limitées aux commerces et activités de service, à l'exception du commerce de détails, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires .</p>
<p>FONTAINE BELLANGER</p>	<p>Modification de l'OAP de Beau Val</p>  <p>Proposition de modification</p>	<p>Lutter contre l'étalement urbain : parcelle AC0191 classée en zone A (possibilité de dix constructions)</p>

		<p>La surface supprimée de l'OAP n'est désormais plus réglementée par le plan des ELPT et application du règlement de la zone agricole pour le plan des hauteurs.</p>
<p>VILLERS sur le ROULE</p>	<p>Modification de l'OAP route de Gaillon</p> 	<p>Modification du règlement écrit pour permettre de nouvelles constructions et adaptation du pourcentage réservé aux espaces libres et pleine terre et de la règle des hauteurs</p>
<p>SAINT PIERRE DE BAILLEUL</p>	<p>Parcelle B0475</p> 	<p>Classement de l'if présent sur la parcelle B0475 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>SAINT PIERRE LA GARENNE</p>	<p>Création d'une OAP hameau du Goulay</p>  <p>Schéma global des principes d'aménagement</p>	<p>Création d'une OAP avec comme objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> -encadrer un projet de logements sur les parcelles AE0171, AE0173 et AE0146 -favoriser une densification maîtrisée du bâti et assurer la sécurité publique en lien avec la proximité de la route départementale. - adapter le plan des espaces libres de pleine terre (ELPT) et des hauteurs

		<ul style="list-style-type: none"> — Secteur OAP → Principe d'accès (entrée/sortie) ■ Secteur constructible destiné à l'implantation de logements — • Élément architectural à protéger (mur traditionnel en pierre) ▨ Périmètre de protection du domaine public ferroviaire (servitude T1) ■ Zone jaune du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) Seine-Euroise
<p>AILLY</p>	<p style="text-align: center;">Centre bourg (zonage modifié)</p>  <p style="text-align: center;">Hameau d'Ingremare (zonage modifié)</p>  <p style="text-align: center;">Hameau de Gruchet (zonage modifié)</p> 	<p>Le plan des espaces libres de pleine terre n'est plus réglementé. Il relève du règlement écrit et de la « Préservation d'espaces de jardin ».</p> <p>Modification de la règle des espaces libres de pleine terre afin de répondre au besoin d'espace sur les parcelles (installation de système d'assainissement autonome et maintien des espaces verts de qualité)</p> <p>Modification de la règle des espaces libres de pleine terre afin de répondre au besoin d'espace sur les parcelles (installation de système d'assainissement autonome et maintien des espaces verts de qualité)</p>

7. MODALITES DE LA CONCERTATION SUR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Le Président de l'Agglomération Seine-Eure a prescrit par arrêté n°23A44 en date du 28 septembre 2023 la modification n°4 du PLUi-H et par arrêté n°23A44 pris à la même date la modification n° 4 du PLUi valant SCoT de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

La délibération du 19 octobre 2023 a défini les modalités de concertation avec le public sur ce projet.

Une partie du site Internet de l'agglomération Seine-Eure a été dédiée aux évolutions du PLUi- H et du PLUI valant SCoT, complétées ou mises à jour au fur et à mesure de l'avancée des études, jusqu'au bilan final de la concertation. Plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure ont également relayé l'information sur leur site Internet.

Un dossier de concertation au format numérique a été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération et un dossier au format papier a été mis en place au siège de l'agglomération Seine-Eure et dans les espaces de vie aux horaires d'ouverture habituels d'ouverture des mairies suivantes :

- Confluence Seine-Eure : mairie de Pont-de-l'Arche
- Plateau du Neubourg : mairie de La Haye-Malherbe
- Centre Seine-Eure : Hôtel d'Agglomération Seine-Eure
- Vallée de Seine : mairie de Heudebouville
- Vallée de l'Eure : mairie de Clef-Vallée-d'Eure
- Coteaux de Seine : mairie de Gaillon

Ce dossier de concertation comprenait :

- les deux arrêtés du Président n°23A44 et n°23A445 en date du 28 septembre 2023 prescrivant respectivement la modification n°4 du PLUi-H et la modification n° 4 du PLUi valant SCoT.
- les deux délibérations n°2023-260 et n°2023-261 du 19 octobre 2023 définissant les objectifs et les modalités de concertation.
- la notice de présentation des modifications envisagées
- le registre de concertation afin que le public puisse y consigner ses observations

Le public a pu faire connaître ses observations :

- en les consignant sur le registre sus-mentionné accompagnant le dossier,
- en s'exprimant oralement lors des permanences publiques,
- en adressant un courrier au Service Urbanisme, Planification et Foncier de l'Agglomération Seine Eure 1, place Thorel à Louviers – 27400 -
- ou par courriel transmis à l'adresse suivante : urbanisme-plu@seine-eure.com.

L'Agglomération Seine-Eure a mis en œuvre une campagne de communication pour annoncer les permanences publiques, par l'intermédiaire d'affiches et de visuels à destination des réseaux sociaux.

Six permanences ont été organisées entre le 27 mai et le 30 mai 2024

- lundi 27 mai de 10h à 12h : mairie de Gaillon,
- mardi 28 mai de 10h à 12h : mairie de La Haye-Malherbe,
- mardi 28 mai de 14h à 16h : Hôtel d'Agglomération Seine-Eure à Louviers,
- mercredi 29 mai de 10h à 12h : mairie de Clef-Vallée-d'Eure,
- mercredi 29 mai de 14h à 16h : mairie de Pont-de-l'Arche,
- jeudi 30 mai de 10h à 12h : mairie de Heudebouville,

Ainsi, vingt-trois personnes se sont déplacées lors des permanences publiques. 9 remarques et contributions portant sur le PLUi valant SCoT, 10 portant sur le PLUiH, et 4 sont de simples demandes d'informations sur la procédure et les finalités de la modification n°4. Vingt-six contributions ont été émises au total lors de la concertation (sachant qu'une même contribution a pu être exprimée sur plusieurs supports) :

- aucune remarque n'a été comptabilisée sur les registres de concertation.
- aucun courrier n'a été adressé à l'Agglomération Seine-Eure.
- trois mails ont été reçus à l'adresse spécialisée pour la concertation.
- les personnes venues aux permanences publiques ont généré neuf remarques et contributions portant sur le PLUi valant SCoT, dix portant sur le PLUiH, et quatre sont de simples demandes d'informations sur la procédure et les finalités de la modification n°4.

L'ensemble de ces contributions a été regroupé en quatre thématiques :

- les demandes portant sur de simples informations liées à l'objet de la présente modification et ses conséquences sur l'évolution de leur quartier ou commune
- les observations relatives à des demandes d'informations sur les règles d'urbanisme en vigueur au regard d'un projet relatif à une future construction ou des préoccupations environnementales
- les observations concernant le zonage du document d'urbanisme et plus précisément sur les justifications sur lesquelles se base ce zonage ; de même que le classement d'espaces permettant la réalisation de nouvelles constructions
- nombre de demandes spécifiques ne concernaient pas l'objet de cette modification ; par exemple, quatre demandes ont été formulées pour rendre constructible des terrains situés en zone agricole ou naturelle. Ces demandes ne peuvent néanmoins pas aboutir lors de cette présente modification puisque de tels changements nécessitent, selon le Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de révision.

Deux habitants de Gaillon se sont manifestés pour réclamer la suppression ou l'évolution des OAP sur le territoire communal. La Communauté d'Agglomération a expliqué qu'aucun changement n'était à l'ordre du jour dans ce domaine.

Le 16 juillet 2024 le Conseil Communautaire a adopté à l'unanimité le bilan de concertation après avoir fourni une réponse à chacune des observations portées par les habitants.

8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

AVIS DE LA CDPNAF

Sur le projet de modification n°4 du PLUI-H de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

- Concernant la requalification de la ferme de la Londe d'une superficie de 13,2 hectares :
 - lors de la séance du 25 septembre 2024, la commission a émis un avis favorable sur le STECAL NL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) de Louviers.
 - les membres de la commission considèrent que le terrain concerné par ce STECAL est sous maîtrise foncière de l'agglomération Seine Eure, tout comme les terrains objets de l'OAP contiguë.
 - ce secteur est intégré dans le projet de requalification de la ferme de la Londe et vise à développer une activité de loisirs.
- Concernant la zone de carrières à Criquebeuf-sur-Seine :
 - lors de cette même séance, la commission a examiné la délimitation de la zone AC des carrières à Criquebeuf-sur-Seine.
 - sur les secteurs AC, le PLUi-H prévoit une remise en état des terrains en usage agricole après extraction. Par ailleurs, l'évolution du zonage répond aux besoins d'extension du carrier qui ne dispose plus d'autres sites pour poursuivre son activité. Celui-ci s'est engagé à réaliser une étude préalable agricole afin d'estimer les impacts sur l'économie agricole.
 - dans ces conditions, la commission a émis un avis favorable sur la délimitation de la zone

Sur Projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT de l'ex communauté de communes Eure Madrie Seine (CCEMS)

- Concernant la commune de la commune de Saint Julien de la Liègue :
 - lors de la séance du 25 septembre 2024, la commission a émis un avis défavorable sur le STECAL AL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) sur la commune de Saint Julien de la Liègue
 - la commission considère qu'en l'absence d'un projet plus détaillé, l'atteinte au caractère agricole de la zone ne pouvait pas être vérifiée. Elle estime qu'au regard de l'état de délabrement des bâtiments existants, le projet doit mettre en évidence la faisabilité de leur réhabilitation pour la fonction pour lesquels ils sont présagés.
 - à l'appui de cet avis les membres de la CDPENAF mentionnent également la très faible voirie d'accès et l'impact qu'un tel projet pourrait avoir sur l'usage agricole environnant.
- Concernant la commune de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon:
 - lors de cette même séance les membres de la CDPENAF ont émis un avis favorable sur les STECAL Nj de cette commune sous condition d'en modifier la délimitation et de classer en zone A les parcelles AD 0264 et AD 0155.
 - la commission relève que ces parcelles ne sont pas rattachées à une construction d'habitation existante et n'ont donc pas vocation à accueillir un abri de jardin.
 - leur classement en zone A est préférable, permettant, de plus, la protection de l'activité du corps de ferme à proximité immédiate.

AVIS DU DEPARTEMENT DE L'EURE

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement un examen de l'impact du projet sur le réseau routier sera réalisé. Compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure, les créations d'accès sont à proscrire sur les routes de première et de deuxième catégories hors agglomération. Le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

Le Département est également compétent concernant l'assainissement, à cet effet il précise que les eaux pluviales seront traitées sur les parcelles concernées (ou raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales). Aucun rejet sur le domaine public routier n'est autorisé. Par ailleurs Les zones d'activités plus conséquentes, feront l'objet d'études spécifiques (trafics, accès sécurisés, destinations).

Concernant le PLUi valant SCoT, le département apporte les précisions suivantes :

- Commune de Saint-Julien de la Lègue - Hameau Bihobert
- la création une zone AL afin de réaliser un potentiel projet touristique impliquant la réalisation de constructions dans un ancien corps de ferme est proposée. L'accès devra s'opérer par l'actuel chemin du Bihobert qui débouche par la RD75.
- Commune de Villers sur le Roule route de Gaillon - RD65
- l'objectif est de permettre la construction de neuf logements. La parcelle devra être accessible depuis les voies communales.
- Commune de Saint Pierre la Garenne - hameau du Goulet -proximité des RD6015/RD515
- projet de logements sur les parcelles cadastrées section AE n°146 / 171 et 173. L'utilisation des accès existants avec une entrée par la rue du Vallot (RD515) et une sortie par la rue de la gare (Voie Communale) qui débouche sur la RD6015 est recommandé.

Concernant le PLUi-H , le département apporte les précisions suivantes :

- Commune de Louviers – OAP ferme de la Londe
- activités de loisirs et économiques prévues. L'accès s'opère depuis la RD313 en agglomération. Les accès doivent privilégier les voiries existantes et le Département se réserve la possibilité de requérir à la mise en œuvre d'aménagements de sécurité spécifiques
- Commune de Surville - Hameau de la Vacherie - Modification du zonage - RD108
- les accès devront s'opérer par le biais des accès existants.
- Commune du Mesnil Jourdain - Rue du Peray Parcelle cadastrée section ZC n^o 53 Modification du zonage - RD112
- l'accès au parking devra faire l'objet d'une validation par les services du Département de l'Eure.
- Commune d'Amfreville sur 'ton - Parcelles cadastrées section ZE n^o 284/53 285
- élargissement de l'emplacement réservé n^o 1 - RD61
- le Département de l'Eure réserve son avis sur ce projet dans l'attente des caractéristiques techniques qui seront définies ultérieurement.
- Commune de Vraiville Plan des espaces libres en pleine terre RD21 En agglomération

- toute future création d'accès devra faire l'objet d'une demande d'avis auprès du Département de l'Eure.

➤ Commune de Criquebeuf sur Seine - Modifications du zonage pour la création d'une zone UzC Carrières STREF - RD321

- les accès devront s'opérer par le biais des accès existants, aucun nouvel accès ne sera autorisé.

AVIS DES AUTRES SERVICES RELEVANT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Préfecture de l'Eure
- Sous-Préfecture des Andelys
- Région Normandie
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure
- Chambre d'Agriculture de l'Eure
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (délégation territoriale des Andelys)
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de l'Eure
- Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)
- Agence routière départementale de Louviers

- SNCF Réseau

Aucune réponse n'a été transmise à la Communauté d'Agglomération Seine Eure de la part de ces différents services.

AVIS DES COMMUNES CONCERNEES PAR CES MODIFICATIONS DU PLUi-H

Les communes Amfreville S/Iton, Authueil Authouillet, Criquebeuf sur Seine, Champenard, Les Damps, Martot, Le Mesnil Jourdain, Poses, Saint Etienne sous Bailleul, Saint Pierre la Garenne, Surtauville et Le Val d'Hazey ont émis un avis favorable et sans réserve.

Les autres communes ont émis un avis favorable avec réserves, il s'agit des communes de :

- Alizay deux réserves émises délibération n° DB 07-2309-24
1. Modification de la parcelle B0964 de zonage U en zonage N

2. Modification de zonage des parcelles C1493, C1195, C1167, C1472, C1466, C1462, C1385, C1521, C1381, de zonage A en zonage Uz, appartenant à la société BEA pour le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque.

➤ St Aubin S/Gaillon sept réserves émises délibération n° DB-24-10-03

1. Secteur de la Grange Vimont : la parcelle AB0168, l'aplat de protection L151-23 du Code de l'Urbanisme doit prendre en compte le bâti pour permettre des projets d'extension de la construction.

2. Secteur rue de la Vallée : conservation de bâtiments et murs anciens (L151-19 Cu) : le bâtiment situé sur la parcelle AD0264 situé au Sud-Est à l'extrémité de celle-ci n'existe plus, il n'a pas lieu d'apparaître comme élément architectural à protéger.

3. Secteur du corps de ferme Hameau de Covicourt : compte tenu des contraintes du site et de l'unique accès à la parcelle AD0031 via la parcelle AD0005, cette dernière étant grevée d'un mur d'enceinte protégé au Nord et à l'Est du corps de ferme, il y a lieu d'étendre la zone d'élément paysager protégé au titre de l'article L151-23 à l'ensemble de la parcelle AD0005.

4. Secteur du corps de ferme au Hameau d'Habloville : compte tenu des contraintes du site : l'accès très étroit via l'avenue du Bois Léopard qui a justifié l'installation d'un sens unique, et la densité, il y a lieu de mieux encadrer la zone d'urbanisation future des parcelles AD0094, AD0255, AD0256 et AD0257 par la mise en place d'une OAP. Il est demandé au service planification de l'Agglomération Seine Eure de proposer un schéma d'aménagement d'OAP.

5. Secteur du corps de ferme de la rue de la mare en pierre : le plan des espaces libres de pleines terres doit être porté à 90% d'espaces perméables à préserver (parcelles ZL0334, ZL0335, ZL0336, ZL0337, ZL0338, ZL0339).

6. Secteur des Graviers : les parcelles AB0035, AB0036, AB0140, AB0177, AB0178, AB0179 et AB0180 présentant un intérêt écologique, naturel et paysager doivent être classées au titre de l'article L151-23 du CU et en zone Naturelle (N).

7. Secteur Le Buisson : les parcelles AE0104, AE0105 et AE0168 présentant un intérêt écologique, naturel et paysager doivent être classées au titre de l'article L151-23 du CU et en zone Naturelle protégée (Np).

➤ Gaillon une réserve émise délibération n° DB 2024-10-60

- « Vu le cône de vue du Château de Gaillon sur l'ancienne route royale de Paris à Rouen et considérant les besoins recensés sur la commune, les modifications apportées aux orientations de l'OAP dite de la Verte Bonne engendrent les observations suivantes : « *L'opération prévue sera à dominante économique. Les destinations seront limitées aux commerces et activités de service (uniquement l'hébergement hôtelier et touristique), aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des industries et entrepôts).*

➤ Louviers une réserve émise délibération n° DB 24-073

- le projet du carrefour giratoire de la place de la Demi-lune devant être réfléchi de manière globale avec l'élargissement de la rue de la Citadelle (emplacement réservé n°8), il convient donc de ne pas supprimer l'emplacement réservé n°7.

➤ Villers S/ Le Roule une réserve émise délibération n° DB 2024-027

Reprendre le projet de modification de l'OAP en y incluant obligatoirement :

- suppression de la première ligne et la remplacer par « développer un minimum d'environ 9 logements dont 20% seront obligatoirement en locatifs.
 - modification du dernier paragraphe en ajoutant que : « la sortie de la liaison douce sera conjointe à la nouvelle voirie.
- La commune de Fontaine Bellenger a émis un avis favorable assorti du refus suivant :
- après avoir délibéré, le Conseil Municipal refuse la modification portant sur l'OAP du Beau-Val de Fontaine Bellenger.

AVIS DE LA MRAE ET MEMOIRE EN REPONSE

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu l'avis 2024-5515 sur la modification n° 4 concernant le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de l'agglomération Seine Eure.

Concernant la présentation et le contenu du projet.

La MRAe estime que les évolutions envisagées correspondent, pour la plupart, à des ajustements de portée limitée des règlements écrit et graphique, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Toutefois, le projet de modification présenté peut avoir des incidences significatives en ce qui concerne :

- la modification du zonage au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe, sur la commune de Louviers,
- sur l'évolution du zonage envisagée sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine, avec la création d'un secteur Ac d'une superficie de 14,20 hectares, situé en zone agricole (A) dans le PLUi-H en vigueur
- sur l'emplacement réservé n° 4 sur la commune du Mesnil-Jourdain.

Concernant l'analyse du projet et l'évaluation environnementale

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les modifications apportées au PLUiH sont clairement expliquées. La notice d'évaluation environnementale est dans l'ensemble proportionnée aux enjeux du projet de modification, mais gagnerait à être complétée par certaines précisions en ce qui concerne les évolutions identifiées comme susceptibles d'avoir des incidences significatives sur l'environnement.

Deux anciens corps de ferme situés sur les communes de Louviers et de Surville pourraient changer de destination. Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire que le dossier comporte des photographies de ces bâtiments, afin de mesurer leur état de conservation.

Elle recommande de compléter le dossier par des photographies des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination afin de mesurer leur état de conservation.

Concernant le reclassement en secteur NI d'un secteur actuellement classé en zone N au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe à Louviers

Il s'agit de l'une des principales modifications apportées au PLUi-H susceptible de porter atteinte à l'environnement. Elle concerne la création en zone naturelle d'un secteur NI (à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs) pour y permettre la réalisation de constructions « sous condition d'être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'évolution du document d'urbanisme relative au reclassement d'une partie de la zone N en secteur NI au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe sur la commune de Louviers, au regard des besoins auxquels il répond et de l'absence de solutions alternatives.

Elle suggère d'en présenter précisément les enjeux environnementaux et sanitaires et d'évaluer les potentiels impacts des projets permis par ce reclassement, afin de définir en tant que de besoin des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées et proportionnées.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

Le reclassement d'une partie de la zone Naturelle (N) en secteur Naturel de loisirs (NI) sur une surface de 1,6Ha vise à permettre le développement d'un projet de loisirs global, en corrélation et continuité avec les objectifs de l'OAP Ferme de la Londe. Le secteur Ouest et Nord du périmètre de l'OAP, le long de la lisière boisée, serait voué à l'aménagement d'un parc paysager et de jardins, comprenant des activités de loisirs de plein air. Il s'agira de créer une zone tampon entre les activités économiques existantes au sud-est et le coteau boisé, ce qui améliorera le cadre de vie tout en respectant les enjeux environnementaux de cet espace naturel.

Concernant la modification de l'OAP de la Ferme de la Londe

Le projet de modification du PLUi-H prévoit de supprimer la vocation d'accueil d'habitats de l'OAP de la Ferme de la Londe (d'une superficie de 13,12 hectares) au profit d'activités de loisirs et d'activités économiques. Il est également envisagé de réduire le périmètre de l'OAP au sud, en reclassant la parcelle n° ZA0195 de la zone A en zone U mais en la protégeant en raison de son intérêt environnemental au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'autorité Environnementale estime que les activités qui pourraient s'implanter dans la partie centrale du site, désignée comme un secteur de transition entre les activités économiques et le parc, sont en lien avec la création du secteur NI évoquée ci-dessus, mais ne semblent pas encore définis précisément. Toutefois, la nature des activités autorisées par le règlement et par l'OAP ainsi modifiés, ainsi que les nouvelles prescriptions paysagères semblent être de nature à réduire l'artificialisation des sols susceptible d'être générée par la vocation d'habitats inscrite dans le PLUi-H en vigueur et à tendre vers un renforcement de la végétalisation du site.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

Les aménagements réalisés respecteront dans tous les cas les principes du règlement de la zone NI, soit l'impossibilité de porter atteinte au caractère naturel des lieux et une bonne insertion paysagère. La préservation de l'espace naturel est la priorité de la zone NI. Les aménagements de loisirs resteront légers, démontables, aux matériaux durables, évitant ainsi de générer toute incidence environnementale et sanitaire. Par ailleurs, l'imperméabilisation de ce secteur sera limitée avec un ratio de 90% d'espaces libres de pleine terre minimum.

Concernant la création de l'emplacement réservé n° 4 sur la commune du Mesnil-Jourdain

L'autorité environnementale recommande de justifier la création de l'emplacement réservé n° 4 situé dans la commune du Mesnil-Jourdain et d'évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires, compte tenu de sa superficie, de la nature des usages envisagés, et de sa localisation dans un secteur identifié à enjeu agricole par le PLUiH en vigueur.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

La commune envisage d'aménager une aire de stationnement, un verger et un bassin de rétention. En revanche, le projet n'est pas suffisamment abouti par la commune pour que le périmètre de l'emplacement réservé soit réduit à l'emprise précise des futurs aménagements. C'est pour cela que la commune souhaite pour le moment localiser l'emplacement réservé sur l'ensemble de la parcelle ZC0053. Le projet respectera les dispositions de la zone « Agricole protégée » (Ap), dans laquelle toute surface aménagée restera perméable et végétalisée.

Concernant la modification du zonage dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine en lien avec l'exploitation des carrières

Le projet d'évolution du PLUi-H prévoit des modifications du zonage existant soit une partie de la zone A en secteur Ac (à vocation d'exploitation de carrière) au sud-ouest et au nord-est du site des carrières, sur une superficie de 14,20 ha ; d'anciens secteurs de carrière désormais non exploités en zones N et A, sur une surface de 3,6 ha ; de la partie est du secteur Uz (secteur urbain à vocation d'activités industrielles) en secteur Uzc (à vocation d'accueil d'activités économiques), à la fin de l'exploitation des carrières.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

Le PLUi, à travers la zone Ac, n'a pas vocation à réglementer les projets d'exploitations de carrières, mais autorise l'installations des équipements utiles à l'exploitation de carrières. C'est au moment de l'élaboration du dossier de demande d'autorisation d'exploiter une carrière (au titre du Code de l'environnement) qu'une étude d'impacts sera réalisée par le porteur de projet. L'étude d'impact analysera par principe les effets potentiels de l'exploitation de carrière sur l'environnement et proposera les mesures pour éviter, réduire, compenser ces effets négatifs notables du projet.

Concernant les précisions complémentaires à apporter au règlement écrit du PLUiH modifié par les dispositions relatives au nouveau secteur Uzc envisagé dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine et la production du justificatif écrit (arrêté préfectoral).

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en justifiant le projet de reclassement de 14,20 ha de zone agricole en secteur Ac (à vocation d'exploitation de carrière) au sud-ouest et au nord-est du site des carrières et en présentant une évaluation environnementale complète des potentiels impacts sur l'environnement et la santé humaine de l'extension des carrières permise par le projet de modification du document d'urbanisme présenté. Elle recommande également de joindre au dossier l'arrêté préfectoral relatif à la mesure de

L'autorité environnementale suggère de compléter le règlement écrit du PLUi-H modifié par les dispositions relatives au nouveau secteur Uzc envisagé dans la commune de Criquebeuf sur Seine.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

Le règlement écrit modifié fera apparaître les spécificités règlementaires de la nouvelle zone Uzc, notamment aux articles suivants :

- destinations et sous-destinations autorisées et interdites ;*
- interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

Concernant la règle portant sur les espaces libres de pleine terre, il sera précisé que : « En cas de projet de construction lié à l'exploitation de carrière et situé en zone Uzc reportée au règlement graphique, celui-ci ne sera pas soumis aux règles d'espaces libres de pleine terre ».

La société STREF va être interrogée pour savoir s'ils disposent de cet arrêté. Si c'est le cas et s'il est fourni à l'Agglomération Seine-Eure, il sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu l'avis 2024-5518 sur la modification n° 4 concernant le plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine

Concernant la présentation et le contenu du projet.

La MRAe émet le même avis que celui concernant le PLUi-H sur l'exposé en général. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT comportent des évolutions du règlement écrit et graphique qui se caractérisent par la création d'un secteur AI (Stecal) en zone agricole, la réduction de zones urbaines ou à urbaniser (U et AU) au profit des zones agricole (A) et naturelle (N), la création de secteurs à protéger en raison de la présence d'éléments de paysages naturels ou bâtis à préserver (au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme), la création d'un espace boisé classé (au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme).

Deux OAP sont également supprimées tandis que d'autres OAP sont adaptées ou réduites.

La notice d'évaluation environnementale est dans l'ensemble proportionnée aux enjeux du projet de modification n° 4 du PLUi valant SCoT, les évolutions du document d'urbanisme envisagées ayant, dans leur ensemble, des impacts limités, neutres ou positifs sur l'environnement. Toutefois, l'évaluation environnementale nécessite d'être complétée sur certaines communes impactées par des modifications significatives du document d'urbanisme.

Concernant la création d'une OAP dans le hameau du Goulet sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne

L'autorité environnementale recommande d'évaluer plus rigoureusement les impacts environnementaux et sanitaires du projet de logements rendu possible par la création de l'OAP rue de la gare dans le hameau du Goulet sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne, au regard notamment de l'exposition des populations au bruit routier et ferroviaire et au risque d'inondation, et de définir des mesures pour éviter ou réduire cette exposition par référence, en ce qui concerne le bruit, aux seuils recommandés par l'organisation mondiale de la santé (OMS) à l'extérieur de l'habitat. Elle recommande également d'évaluer précisément les risques d'inondation et de prévoir, dans le PLUi-

valant SCoT modifié, les mesures adaptées et proportionnées afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

Le projet d'OAP se situe en zone Urbanisée (Ub) du PLUi valant SCoT et considéré comme une dent creuse du fait que le terrain soit bâti de part et d'autre, il n'y aura pas d'extension urbaine. De ce fait, la parcelle est déjà constructible et la nouvelle règle doit permettre de limiter l'exposition de nouveaux habitants au bruit généré par la présence de la voie ferrée en rendant inconstructible une partie de la frange est du site.

Le PLUi valant SCoT prend en compte dans le règlement le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il prévoit que pour tout projet situé à l'intérieur d'un secteur soumis à ce classement, le pétitionnaire devra concevoir un isolement acoustique conformes aux prescriptions définies par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. L'annexe 8 du règlement cartographie les couloirs de nuisances sonores de chaque commune. Le terrain du projet d'OAP se situe dans le couloir de nuisances sonores de la voie ferrée et de la route départementale n°6015.

Le règlement de l'OAP signalera cet enjeu et ajoutera de nouvelles prescriptions d'aménagements visant à limiter le bruit venant de la RD et de la voie ferrée. Il sera imposé que les futures constructions adoptent des modes d'isolation permettant de réduire l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores engendrées par le trafic routier, conformément aux principes édictées par l'arrêté ministériel précité. Du fait de la présence de la voie ferrée au Nord du terrain et de la proximité de la route départementale à l'Est, l'OAP prendra aussi les dispositions nécessaires via son schéma d'aménagement d'organisation spatiales pour interdire les constructions d'habitations dans des « zones tampons » végétalisées, afin de limiter l'exposition au bruit routier et ferroviaire des habitants. D'ailleurs, le site est de ce fait en partie concerné par l'application de la servitude d'utilité publique T1 relative à la protection du domaine public ferroviaire.

Concernant le risque inondation, le règlement de l'OAP indiquera la présence de cet enjeu. Au vu du PPRi de la Seine dans l'Eure prescrit le 10 janvier 2020, le terrain d'assiette de l'OAP se situe dans l'emprise du lit majeur, dans un secteur d'aléa par remontée de nappes, correspondant à la zone jaune. L'enjeu de la zone jaune est de permettre la poursuite de l'urbanisation, mais avec des prescriptions de manière à limiter la vulnérabilité des biens. Le règlement de l'OAP précisera que toute construction devra se conformer aux dispositions réglementaires applicables par le PPRi, à savoir notamment :



- l'interdiction de créer un sous-sol
- la hauteur du premier plancher devra être fixée 20cm audessus du terrain naturel.

Concernant la Création d'un Stecal dans le hameau Bihobert sur la commune de Saint-Julien-de-la-Liègue

Enquête publique relative à la modification n° 4 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure du 6 novembre au 6 décembre 2024 – Rapport d'Enquête publique

L'autorité environnementale recommande de préciser la surface du Stecal envisagé dans le hameau de Bihobert sur la commune de Saint-Julien-de-la-Liègue et d'évaluer les impacts environnementaux et sanitaires de l'activité de tourisme et de loisirs permise par l'évolution du document d'urbanisme présentée.

Réponse de la communauté d'agglomération Seine Eure

Le corps de ferme du hameau du Bihobert est identifié comme une opportunité pour l'Agglomération Seine-Eure de pouvoir développer un projet touristique. Le PLUi valant SCoT autorise déjà le changement de destination des bâtiments sur la parcelle B0032. La cartographie de consommation foncière, observatoire mis en place produite par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie et par la Région Normandie, identifie ce site comme ayant déjà été consommé. Le projet de Stecal (agricole de loisir) Al est engagé sur une surface d'environ 3000m² qui correspond à l'ancien corps de ferme aura un impact environnemental limité puisque le site est déjà considéré comme anthropisé. Ainsi, aucune consommation foncière supplémentaire n'est envisagée. Il s'agira de restaurer un corps de ferme en friche et de rendre possible l'installation d'hébergements de plein-air, légers et démontables (cabanes, éco-lodges etc.). Par ailleurs, il est intéressant d'ajouter qu'un parcours de trail reconnu « Rien dans le froc » est balisé au départ de la mairie de St Julien de la Liègue, et dont l'itinéraire est proche du hameau de Bihobert. L'Agglo Seine-Eure fait partie du réseau « On Piste » et possède sa station de trail « Rouen Seine-Eure ». Le développement d'une offre d'hébergement dédiée à une activité sportive ou de plein-air a donc toute sa place dans la stratégie touristique du territoire.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE 'ENQUÊTE

1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par décision en date du 13 août 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen, une commission d'enquête a été désignée en vue de procéder à l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant schéma de cohérence territoriale sur le territoire de la communauté d'agglomération Seine-Eure Agglo.

Cette commission est constituée :

- M. Jean-Pierre ADAM Président,
- M. Jean-François BARBANT et M. Patrick BATAILLE - Membres titulaires.
- M. Bernard POQUET – Membre suppléant

2. REUNIONS PREPARATOIRES AVEC L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

1^{ère} réunion

Suite à cette désignation, le Président de la commission d'enquête a rencontré le 29 août 2024 Mr Richard DUFOUR chargé d'études planification au siège de la Communauté d'Agglomération Seine Eure. Des explications synthétiques ont été fournies sur la nature du projet de modification des deux documents d'urbanisme ; il a été précisé que le dossier d'enquête restait encore incomplet mais qu'au

vu de son niveau d'élaboration, une première réunion entre les membres de la commission d'enquête pouvait être envisagée courant septembre.

2^{ème} réunion

Afin de prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, la commission d'enquête a rencontré le 24 septembre 2024 au siège de l'agglomération, Monsieur Florian DUREL, responsable du pôle planification, Monsieur Richard DUFOUR et Mme Emilia LASSEUR chargés d'études planification.

Lors de cette réunion, il nous a été présenté :

- l'historique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les raisons justifiant la présence de deux PLUi sur le territoire de l'agglomération lié à la fusion de deux anciennes communautés de communes qui avaient auparavant leurs propres documents d'urbanisme.
- les circonstances qui ont conduit à prévoir une modification n°4 des deux PLUi.
- le calendrier souhaité de réalisation de l'enquête publique.
- la procédure engagée par la Communauté d'Agglomération Seine Eure préalable au démarrage de l'enquête, notamment les envois du dossier aux Personnes Publiques Associées, Personnes Publiques Consultées et leur demande d'avis, la saisie de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour analyse .
- le contenu du dossier d'enquête.
- un exposé mettant en relief les évolutions souhaitées sur la quinzaine de communes concernées, et des informations détaillées justifiant les raisons de ces modifications des deux PLUi.

Ces éléments nous ont permis de planifier le déroulement l'enquête en tenant compte du délai de réponse des PPA et du mémoire en réponse du pétitionnaire aux observations de la MRAe, la communauté d'agglomération a souhaité débiter l'enquête dans les délais prévus en conséquence pour la réception et l'enregistrement des demandes respectives, soit le 6 novembre 2024.

M. DUREL et ses deux collaborateurs qui ont l'expérience de l'organisation des enquêtes publiques relatives au PLUi, sachant qu'il s'agit de la quatrième modification apporté à ce document d'urbanisme nous ont fait des propositions sur le nombre et lieu de permanence de l'enquête ; ainsi lors de cette réunion, nous avons défini, en étroite concertation avec le service concerné l'ensemble des modalités du déroulement de l'enquête.

L'Hôtel d'Agglomération Seine-Eure à LOUVIERS a été retenue comme siège de l'enquête , les dates de début et de fin d'enquête, le nombre de permanences et les lieux de permanences.

Il a été convenu de prévoir sept permanences réparties sur les différents périmètres de ces deux territoires communautaires en prenant en compte les communes impactées par les modifications, la taille des communes et les distances d'éloignement des lieux de permanence pour permettre au public de venir facilement consulter le dossier et rencontrer les membres de la commission d'enquête.

Le choix a également prévu sur les horaires de certaines permanences, en soirée jusque 19h, afin d'offrir une meilleure disponibilité à l'égard des habitants ayant des impératifs liés à leur activité professionnelle.

Concernant la mise à disposition des documents, il a été prévu qu'un dossier complet en version papier soit tenu à la disposition du public au siège de l'agglomération Seine-Eure, de même que dans chacune des mairies lieux de permanence.

Nous avons fait un point sur les moyens de publicité relatifs à l'enquête.

A l'issue de cette réunion un projet d'arrêté d'ouverture d'enquête publique m'a été transmis pour avis avant signature par le Président de la Communauté d'Agglomération Seine Eure.

3^{ème} réunion

Le 28 octobre 2024 le Président de la Commission d'Enquête a rencontré Mr Richard DUFOUR chargé d'études planification afin de procéder à la signature des six registres d'enquête avant la transmission dans les mairies concernées ; première vérification des pièces du dossier a été effectuée à cette occasion.

4^{ème} réunion

Le 4 novembre 2024 le Président de la Commission d'Enquête a rencontré Mme Emilia LASSEUR chargée d'études planification afin de s'assurer que l'ensemble des documents constituant le dossier d'enquête publique prévus soit complet avant l'envoi à chacune des mairies ci-dessus mentionnées. A cette occasion il m'a été remis la réponse de la Communauté d'Agglomération à la MRAe pièce manquante du dossier.

3. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

La publicité relative à cette enquête a été réalisée par divers moyens :

Par voie d'affichage :

En mairies : conformément à l'Arrêté d'enquête publique N° 24A53 du 1^{er} octobre 2024, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les communes de l'agglomération et au siège de Seine Eure Agglo. Lors de la réunion du 4 novembre 2024 au siège de l'agglomération, le Président de la commission d'enquête a pu vérifier la présence de cet affichage sur les panneaux d'information. A l'occasion des permanences en mairie, les membres de la commission d'enquête ont pu également vérifier que cet affichage était bien présent et lisible à l'extérieur des mairies. **AJOUTER APR7S VERIF le certificat d'affichage demandé aux maires. Ces formalités devront être justifiées par un certificat d'affichage du Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et des Maires des communes concernées et par les copies des avis publiés, qui seront annexés au dossier.**

Par les annonces légales :

Conformément à la réglementation, ces annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et des horaires des permanences dans deux journaux locaux, à savoir une 1^{ère} parution 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans :

- Paris-Normandie édition du 22 octobre 2024
- La Dépêche édition du 23 octobre 2024

La seconde publication a eu lieu au cours des huit premiers jours après le démarrage de l'enquête dans :

- Paris-Normandie édition du 8 novembre 2024
- La Dépêche édition du 13 novembre 2024

Par la mise en ligne des documents sur internet :

L'avis d'enquête publique ainsi que l'intégralité des pièces du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération. Pour le PLUiH : <https://www.agglo-seine-eure.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal-habitat/modification-n4-pluih/>; pour le PLUi valant SCoT : <https://www.agglo-seine-eure.fr/plui-valant-scot/modification-plui-scot-n4/>

Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance de l'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique sans avoir besoin de se rendre physiquement en mairie.

Autres possibilités :

L'arrêté d'enquête publique a prévu également que la totalité du dossier puisse être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de l'hôtel d'agglomération 1, place Ernest Thorel – 27400 - LOUVIERS.

Consultation du dossier complet (version papier) par le public

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture à :

- l'Agglomération Seine-Eure 1, place Ernest Thorel – 27400 LOUVIERS, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30) ;
- la mairie de Pont de l'Arche (19, rue Maurice Delamare – 27340 PONT DE L'ARCHE), aux jours et heures habituels d'ouverture (du mercredi au vendredi de 14h00 à 17h00 et le mardi de 14h00 à 19h00) ;
- la mairie de la Haye Malherbe (Place de la Mairie – 27400 LA HAYE MALHERBE), aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 16h00 à 18h00, sauf le jeudi de 9h30 à 11h30) ;
- la mairie de Gaillon 2, rue du Général de Gaulle – 27600 GAILLON, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00) ;
- la mairie de Clef Vallée d'Eure 6, rue de Louviers La Croix-Saint-Leufroy – 27410 CLEF-VALLEE-D'EURE, aux jours et heures habituels d'ouverture (le lundi, mardi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 8h30 à 12h30, et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 19h00) ;
- la mairie de Saint Aubin Sur Gaillon 1, rue des Motelles, 27600 Saint-Aubin-sur-Gaillon, aux jours et heures habituels d'ouverture (du mardi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00, sauf le jeudi jusqu'à 19h00

(La mairie de Saint-Aubin-sur-Gaillon est fermée au public le samedi, contrairement à ce qu'il était indiqué dans l'arrêté d'enquête publique et sur les panneaux d'affichage). La Communauté d'agglomération Seine Eure a avisé l'ensemble des mairies de son ressort avant le démarrage de l'enquête afin que soit rectifiée cette erreur sur les panneaux d'affichage)

4. DISPOSITIONS PRISES A L'EGARD DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de transmettre ses observations oralement aux Commissaires enquêteurs durant leur permanence ou par écrit par les moyens suivants :

Sur les registres :

Les observations du public pouvaient être consignées sur les registres d'enquête disponibles à l'Hôtel d'Agglomération et dans les mairies de Pont de l'Arche, La Haye Malherbe, Gaillon et Clef-Vallée-d'Eure et Saint-Aubin-sur-Gaillon,

Par courrier :

Ces observations pouvaient également être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête publique, à l'Hôtel d'Agglomération Seine-Eure, à l'adresse suivante : 1 Place Ernest Thorel, 27400 LOUVIERS.

Par courriel :

Ces observations pouvaient également être adressées par voie électronique à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : urbanisme-plu@seine-eure.com en précisant en objet : « modification n°4 PLUi ET PLUi valant SCoT ». Les observations et propositions transmises par voie électronique étaient accessibles sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure <http://www.agglo-seine-eure.fr>.

Anonymat des dépositions

Le dépôt des observations peut être fait de manière anonyme sur le registre ou courrier papier, ou en indiquant le souhait que ce dépôt soit anonyme en cas de déposition par voie électronique. Si toutefois, sur les dépositions sur registre, courrier ou par voie électronique, sont indiqués les noms et prénoms ainsi que les coordonnées, cela revient à accepter que ces éléments soient précisés dans le rapport du commissaire enquêteur, diffusé notamment sur le site internet de la Communauté d'agglomération.

5 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Les permanences

Les membres de la commission d'enquête se sont tenu à la disposition du public et ont reçu leurs observations aux sièges et lieux de permanences suivants :

Lieux de permanence	Dates et horaires de permanences
Hôtel d'Agglomération à Louviers	Mercredi 6 novembre 9h30 – 12h30 Vendredi 6 décembre 15h00 – 18h00
Mairie de Saint Aubin sur Gaillon	Jeudi 14 novembre 16h00 – 19h00
Mairie de Pont de l'Arche	Mardi 19 novembre 16h00 – 19h00

Mairie de Clef-Vallée-d'Eure	Vendredi 22 novembre 16h00- 19h00
Mairie de Gaillon	Lundi 25 novembre 15h00 – 18h00
Mairie de La Haye Malherbe	Mercredi 4 décembre 15h00- 18h00

Les dossiers et les registres mis à disposition du public ont fait l'objet de vérification par les membres de la commission d'enquête qui ont pu constater lors de leurs déplacements sur les lieux des permanences que les dossiers et registres mis à disposition du public étaient complets.

6. CLOTURE DES REGISTRES

A l'expiration du délai fixé ci-dessus, les registres d'enquête ont été clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

III. OBSERVATIONS RECUEILLIES

1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU PETITIONNAIRE

La commission d'enquête a reçu au cours des sept permanences vingt-neuf personnes ; par ailleurs quatre personnes se sont exprimées sur les registres d'enquête hors permanence.

Au total huit courriels ont été enregistrés sur le site de la communauté d'agglomération Seine Eure.

Sur l'ensemble de ces dépositions, trente concernaient le PLUi-H et dix le PLUi valant SCoT

La commission d'enquête a communiqué le 13 décembre 2024 au Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure les observations écrites et orales dans un procès-verbal en l'invitant à produire, dans les quinze jours, un mémoire en réponse.

A cette occasion la commission d'enquête a rencontré Mr Durel responsable du pôle planification pour lui commenter le document remis et lui faire part des précisions attendues par la communauté d'agglomérations au regard des interrogations du public.

(voir procès verbal en pièce-jointe au rapport)

2. VISITE DES LIEUX PAR LA COMMISSION D'ENQUETE ET AUTRES DEMARCHES

Au cours de l'enquête, notamment avant ou après les permanences, ou à l'issue de l'enquête un ou plusieurs membres de la commission d'enquête ont procédé à des visites de reconnaissance des lieux concernés par la présente modification et présentant un intérêt particulier utile pour parfaire ses connaissances, avoir une meilleure approche des situations faisant l'objet de recommandations, réserves ou avis défavorables des PPA, de même que des réclamations ou contestations portées par

les administrés, et permettre ainsi d'apporter un avis mieux argumenté sur certaines interrogations ou éléments sensibles du dossier.

Des précisions ont également fournies par les élus ou responsables administratifs sur certaines préoccupations locales au regard de l'évolution du document d'urbanisme proposé par la communauté d'agglomération Seine Eure.

En complément différents entretiens et échanges téléphoniques ont eu lieu avec les communes pour une meilleure approche des réalités du terrain et une analyse plus objective par la commission d'enquête sur quelques situations.

3. MEMOIRE EN REPOSE DE L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

La communauté d'agglomération a répondu aux observations du public et aux différentes demandes relatives au projet dans son mémoire en réponse remis à la commission d'enquête.

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

La commission d'enquête a reçu au cours des sept permanences vingt-neuf personnes ; par ailleurs quatre personnes se sont exprimées sur les registres d'enquête hors permanence.

Au total huit courriels ont été enregistrés sur le site de la communauté d'agglomération Seine Eure.

Sur l'ensemble de ces dépositions, trente concernaient le PLUi-H et dix le PLUi valant SCoT

La commission d'enquête a communiqué le 13 décembre 2024 au Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure les observations écrites et orales dans un procès-verbal en l'invitant à produire, dans les quinze jours, un mémoire en réponse.

A cette occasion la commission d'enquête a rencontré Mr Durel responsable du pôle planification pour lui commenter le document remis et lui faire part des explications attendues par la commission d'enquête au regard des interrogations du public.

Le mémoire en réponse a été remis à la commission d'enquête le 10 janvier 2025, quelques jours au-delà du délai prévu, par Mme Lasseur chargée d'études planification.

A l'appui de ce document des explications verbales complémentaires ont été apportées sur les réponses fournies et la position de la communauté de communes à l'égard des contributions les plus sensibles du dossier.

Permanence du 6 novembre et du 6 décembre 2024 à Louviers

Mr HAMON Patrick, 5 lot. La Plante HERQUEVILLE -27430 –

Demande de revoir la mise en place des « lambrequins » sur les coffres à volet roulant.

En complément de l'entretien lors de la permanence du 6 novembre Mr HAMON apporte par courriel les précisions suivantes portant sur la réglementation appliquée sur la pose des lambrequins imposées en zone U sur la commune d'Herqueville.

Rappelle « avoir déposé le 18 avril 2019 une demande préalable pour notamment des changements de volets en volets roulants. Les services de la CASE me firent remarquer qu'il était obligatoire de poser des "Lambrequins" sur les coffres de volets roulants (à l'époque cela était noté sur le règlement du PLUIH). Les arguments étant une harmonisation de l'ensemble des habitations des communes de la CASE et pour des raisons esthétiques.

Apporte par courriel transmis par la suite les arguments suivants remettant en cause la réglementation sur le plan pratique

- dans les lotissements des communes rurales, vu qu'il n'y avait aucun Lambrequin sur les maisons des années 60 à nos jours, cela créait plus la différence que l'harmonisation.
- lorsque l'on pose des volets roulants autonome avec un capteur solaire, pourvu que le coffre soit blanc, avec le capteur solaire noir, cela enlaidit plutôt qu'embellir.
- d'un point de vue technique des capteurs solaires, les lambrequins créent une zone d'ombre sur les capteurs et ces capteurs doivent être sans le moindre obstacle sous peine de mal fonctionner ce qui va à l'encontre de l'écologie.
- le trou d'ouverture pour ces capteurs n'embellit pas voir enlaidit la façade
- un lambrequin sans découpe reste abordable au niveau prix mais qu'avec la découpe spécifique les prix s'envolent.

Fait état que début d'année 2024 un habitant d'Herqueville a fait une demande préalable notamment pour mettre des volets roulant avec capteurs solaire et la demande est revenue de la communauté d'agglomération avec la même remarque pour les lambrequins. Or depuis la modification numéro 3 du PLUIH, il n'est plus fait état de lambrequins pour les zones U (pages 42 à 56) dans le règlement de 2022 accessible sur le site de l'ASE.

Demande expressément de bien vouloir remonter l'information aux personnes qui traitent ces dossiers afin que cela ne fasse plus polémique, voir ne bloque pas une demande préalable.

Réponse de l'Agglomération :

Le règlement en vigueur du PLUi n'oblige pas systématiquement la pose de lambrequin pour cacher un coffre de volet roulant installé en extérieur. Néanmoins, ce type de dispositif peut être rendu obligatoire par la commune dans le cadre de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, selon la lecture qui est faite du projet et de son intégration dans son environnement, et en application des règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. En cas de capteurs solaires, la pose de lambrequins ne pourra en revanche être imposée puisque ce ne serait techniquement possible

Commentaire de la Commission d'Enquête

Cette question soulevée par un élu de la petite commune d'Herqueville, bien que constituant certes un point de détail du règlement d'urbanisme en vigueur pouvant donner lieu à interprétation, a néanmoins son importance car le respect de la réglementation a une incidence non négligeable y compris sur le plan financier.

La réponse apportée par la communauté d'agglomération clarifie la situation ; il revient à la commune d'indiquer toute précision dans ce domaine lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Mr DROUET Jean-Marie 5, rue du fond du val Venables – 27940 –

Consulte le PLUi et notamment le secteur de Gaillon. Ne porte pour le moment aucune réclamation malgré ses remarques verbales critiques sur le projet de modification N°4.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Mr PIEDNOEL Antoine 9, rue des martyres de la résistance Louviers - 27400 –

Dans une future modification du PLUi-H souhaite que soit protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme le pigeonnier qui est situé sur son terrain.

Réponse de l'Agglomération :

Il a été convenu avec la commune que cette demande d'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme soit intégrée à l'étude la modification n°5 du PLUiH actuellement

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission prend acte de l'intégration de cette demande dans l'étude de la modification N°5 et se positionne favorablement à cette protection patrimoniale.

Mr et Mme AUZOU Claude et Denise 61, chemin du tour de ville – La Neuville du Bosc -27890

Demandent de modifier l'affectation des parcelles B 0176, B 0075 et B 0074 à Surville, actuellement classées en zone agricole en les incluant en zone constructible.

Réponse de l'Agglomération :

C'est à l'étape du diagnostic pour l'élaboration du PLUi qu'il a été convenu de classer les parcelles B0176, B0075 et B0074 à Surville en zone agricole en raison de l'existence de bâtiments agricoles en exploitation à proximité (moins de 100m).

Le déclassement d'une zone agricole à une zone urbanisable n'entre pas dans le champ d'application d'une modification. Cela nécessite une procédure de révision du PLUi. La demande pourra, le cas échéant, être réétudiée lors d'une prochaine procédure de révision.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête estime la réponse fournie recevable ; effectivement la présente demande d'inclusion de parcelles agricoles en zone constructible n'entre pas dans le cadre d'une modification ; néanmoins il est bien précisé qu'une évolution pourrait être envisagée pour intégrer cette demande lors d'une révision du PLUi-H, ce qui paraît souhaitable au regard de la situation des dites parcelles.

Mme LAMBERT Florence maire de PITRES – 27590 –

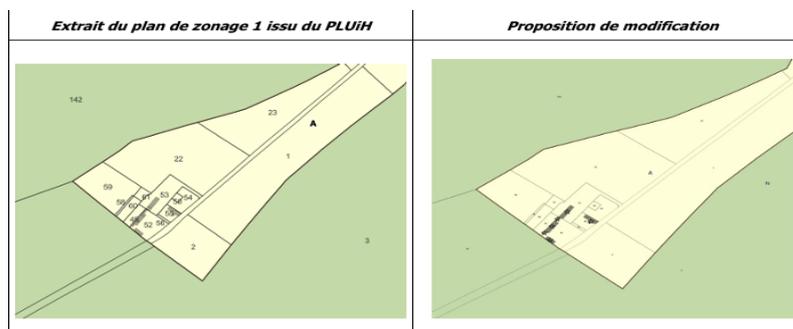
Demande des renseignements sur le déroulement et l'objet de l'enquête afin d'informer ses administrés.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Mr DESNOYERS Emmanuel 79, chemin des forrières hameau de Saint Lubin - Louviers - 27400

Etant propriétaire de la maison située 9, chemin des forrières hameau de Saint Lubin à Louviers, confirme être favorable au projet proposé ci-dessous dans le cadre de la présente modification du PLUi permettant le changement de destination des bâtiments.



Réponse de l'Agglomération :

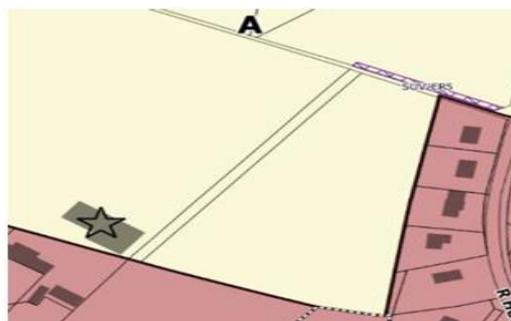
L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter. Ce projet de modification sera réalisé.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête qui a bien écouté les explications de l'intéressé prend acte de la réponse fournie et précise toutefois qu'il s'agit en réalité d'une régularisation de situation au regard de la réglementation.

Mme OEYEN Camille 73, rue Bernard Petel – Surville - 27400

Madame OEYEN demande la suppression de l'emplacement réservé N° 5 sur la commune de Surville.



Cet emplacement était destiné à faciliter l'accès à une OAP (parcelle E411). Or cette OAP a été supprimée ; Madame OEYEN demande la suppression de cet emplacement réservé N°5 qui n'a plus

lieu d'être. Trois commissions d'enquête lors de précédents projets de modification ont recommandé de supprimer cet emplacement réservé.

Rappelle que la communauté d'agglomération doit se justifier puisque la responsabilité lui incombe et non la commune.

Cette contribution revêt un caractère particulier, et nécessite les explications complémentaires suivantes de la commission d'enquête :

COMMUNE DE SURVILLE

Cette contribution enregistrée sur le registre d'enquête de Louviers a attiré l'attention de la commission d'enquête, sachant que cette même intervention a été jugée comme légitime et fondée par les trois précédentes commissions désignées lors des précédentes modifications ; finalement, malgré les recommandations faites cette réclamation n'a pas été retenue.

La commission d'enquête qui constate que la situation reste inchangée s'interroge précisément sur la cohérence de maintenir l'ER. n°5 destiné à faciliter l'accès à une OAP qui a été supprimée.

La commission d'enquête maintient son avis sur cette contribution ; elle demande un nouvel examen sur cette réclamation, avec à l'appui une argumentation détaillée dans la réponse de la communauté d'agglomération, seule autorité compétente dans le domaine de l'urbanisme sur le territoire concerné.

Réponse de l'agglomération :

Des discussions ont été récemment engagées et sont en cours avec la commune. L'Agglomération Seine-Eure n'est pas en mesure, au moment de l'écriture de ce rapport d'enquête, d'apporter une réponse à la demande de Madame OEYEN. Dans tous les cas, la justification du maintien de cet emplacement réservé ou la décision de le retirer lui sera communiquée dans les meilleurs délais.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La communauté d'agglomération se dit favorable à cette suppression d'emplacement réservé, reconnaissant que son maintien est injustifié. A cet effet elle a saisi la commune pour que le conseil municipal donne son avis avant de valider cette suppression.

N'ayant pu obtenir de réponse définitive sur cette demande la commission d'enquête a décidé d'émettre une réserve en faveur de cette suppression d'emplacement réservé N° 5 sur la commune de Surville.

(CONTRIBUTIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE HORS PERMANENCE)

M. VATBOIS Bernard Président de la société des carrières STREFF à Criquebeuf sur Seine - 27340

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête répond à l'avis de Mme Agnès Hursault sur l'avis émis par la CDPENAF en date du 13 octobre 2024.

Rappelle qu'effectivement la société des carrières STREFF s'est engagée à réaliser une étude préalable d'impact agricole. Celle-ci est en cours de rédaction et elle sera jointe, comme pièce annexée à la demande d'autorisation préfectorale d'extension de carrières.

Au sujet de l'avis délégué de la MRAe relatif à la modification N° 4 du PLUi la société des carrières STREFF ne dispose pas d'arrêté relatif à la mesure de compensation agricole liée à la diminution de la surface de la zone A du PLUi en vigueur.

Les terrains, objet de l'extension de carrières sollicités sont des terres agricoles et seront réaménagés en terrains agricoles sauf une surface d'environ 4000m² qui sera reboisée. Le délai moyen de remise en culture après exploitation de carrières est d'environ deux années.

M. VATBOIS fait ensuite état des dispositions légales et réglementaires qui selon lui s'appliquent à l'extension des carrières qui justifie la présente demande de modification du PLUi.

Il fait état du décret n° 2016-1120 relatif à l'étude préalable et aux mesures compensatoires prévues à l'article L-112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui énonce en sa sous-section 5 la condition suivante : « la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale au seuil fixé par défaut à cinq hectares....

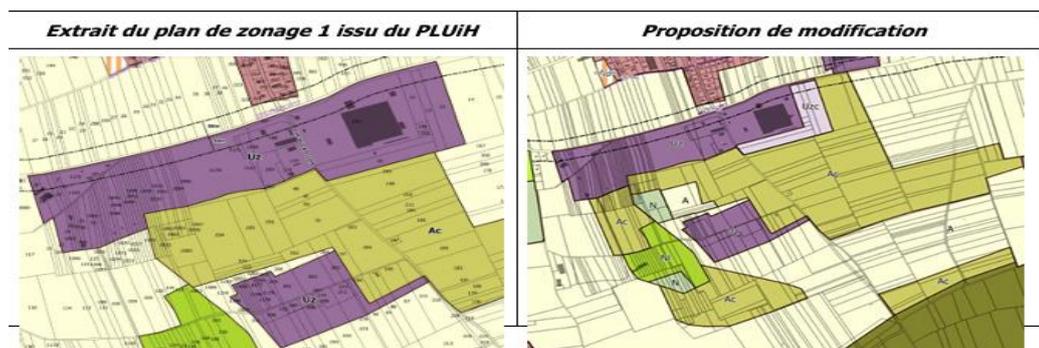
Or dans le cas de l'extension de carrière dont il est question, aucune surface n'est prélevée définitivement de l'activité agricole. Les parcelles exploitées seront réaménagées et remises en culture par la suite.

Le Président de la société des carrières STREFF fait également référence à un jugement rendu ; précisément n° 2006 180 du Tribunal Administratif de Strasbourg, 4^{ème} chambre de Strasbourg, en date du 13 avril 2023, requête n° 38628, nous retrouvons en considération 13, une confirmation du caractère définitif comme condition d'une mesure compensatoire agricole retranscrite ci-après :

« au demeurant, il résulte de l'instruction, ainsi qu'il a été dit au point 10, que l'étude d'impact a conclu à l'absence de conséquences négatives importantes du projet sur l'agriculture, compte tenu d'une part de la faible surface des terres concernées par le projet et d'autre part du caractère non définitif de leur prélèvement, dès lors que l'activité d'extraction est temporaire et que les terres ne font pas l'objet d'une artificialisation. Dès lors, les requérantes ne sont pas fondées à soutenir que l'absence de mesures compensatoires à la perte de terres agricoles a entaché l'étude d'impact d'insuffisance ».

Compte tenu de l'impact généré par l'évolution de ce secteur urbanisé mais surtout parsemé de carrières d'extraction de matériaux de construction, la commission d'enquête a rencontré le responsable de cette société et apporte les informations complémentaires suivantes :

COMMUNE DE CRIQUEBEUF SUR SEINE



Modifications apportées au règlement graphique pour l'extension des carrières STREFF

La commission d'enquête a rencontré le M. VATBOIS Bernard Président de la société des carrières STREFF à Criquebeuf sur Seine assisté de M. DEBRIX responsable administratif, foncier et environnement.

Après réunion explicative sur les projets de la société et ses besoins liés à l'extraction de matériaux sur le secteur nécessitant une emprise sur des terres agricoles avec spécificité tournée vers le maraichage une visite détaillée et argumentée a été effectuée sous la conduite des responsables de la société.

Il s'agit d'un vaste gisement de sable et de gravier exploité depuis plusieurs décennies ; l'exploitation se fait à ciel ouvert et au fur et à mesure de l'acquisition de parcelles agricoles et donc de la maîtrise du foncier.

L'exploitation successive des carrières comporte une phase de remise en état suite à la fin d'extraction du gisement. Il nous a semblé que cette phase importante était réalisée avec beaucoup de rigueur.

Les justifications avancées pour adapter le zonage du territoire dans le cadre d'une modification du PLUi-H concerné avec les besoins nous ont paru tout à fait fondées.

D'autre part on constate que le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération à l'avis de l'autorité environnementale est bien détaillé et répond aux interrogations de l'autorité environnementale.

Seul élément qui demande quelques éclaircissements porte sur les intentions de la communauté d'agglomération de réclamer l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter et l'argumentation juridique de la société dans sa contribution enregistrée lors de cette enquête à propos des dispositions légales et réglementaires qui selon elle s'appliquent à l'extension des carrières lorsqu'aucune surface n'est prélevée définitivement de l'activité agricole.

Le point de vue de la communauté d'agglomération sur cet aspect nous permettra de rendre notre avis, lequel porte uniquement sur la justification des modifications du zonage.

Réponse de l'Agglomération :

La modification de zonage a été actée pour répondre aux besoins de la société des carrières STREFF, les arguments de Monsieur VATBOIS et de Monsieur DEBRIX ont été entendus et considérés. Le projet envisagé ne présentant pas de conséquences négatives sur l'économie agricole du territoire, la modification de zonage reste actée pour permettre l'extension des carrières sur les terrains agricoles qui seront remis en culture après exploitation.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie, laquelle toutefois apparaît un peu succincte.

Il convient de souligner que la visite sur place effectuée par la commission d'enquête a permis de constater de visu la réalité de la situation sur la remise en état des sites d'extraction après exploitation.

Cette reconnaissance a été l'occasion de se rendre compte de l'effort réel réalisé en ce sens et des résultats obtenus.

La commission d'enquête estime que l'adaptation du document d'urbanisme du secteur pour répondre aux besoins économiques est tout à fait justifiée.

Un habitant du Vaudreuil -27100 - (contribution anonyme)

Intervient concernant les espaces verts de la commune.

Dit avoir étudié avec attention les propositions de la communauté d'agglomération Seine Eure pour protéger les espaces naturels sur la commune d'Ailly, plus précisément concernant la trame verte et bleue.

Considère qu'il serait opportun de réaliser le même travail au Vaudreuil, notamment pour éviter les nouvelles constructions sur les espaces naturels faisant partie de nos paysages et donc de notre cadre de vie.

Par ailleurs ces terrains sont semble-t-il pour certains classés en secteur inondable. Pense particulièrement au parc des Aulnes, situé le long de la voie verte et bordant l'Eure.

Estime qu'il faudrait pouvoir conserver ces espaces dans leur ensemble pour éviter le phénomène d'étalement urbain.

Réponse de l'Agglomération :

Le parc des Aulnes est classé en grande partie en zone Naturelle de loisirs (NI), ainsi qu'en zone humide au PLUi. Il est en effet soumis au PPRi Boucles de Poses, et précisément en zone verte interdisant toute nouvelle construction. Il est proposé d'assurer la préservation des alignements d'arbres, espaces boisés et naturels présentant un intérêt écologique, en les identifiant au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sur la base du SRCE, la mise en place de cet outil est nécessaire au maintien des continuités écologiques et répondrait à l'objectif d'intégration de la trame verte et bleue au règlement du PLUi, prévu à l'ordre du jour de la prochaine modification.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La comparaison établie avec la commune d'Ailly nous a paru pertinente. Mais cette contribution n'entre pas dans le cadre de la présente modification. Néanmoins, compte tenu de son intérêt, la communauté d'agglomération répond en fournissant des éléments bien détaillés et plutôt rassurants face aux craintes émises sur la préservation des milieux naturels.

Permanence du 14 novembre 2024 à Saint Aubin sur Gaillon

Mr LEBER Christophe rue des Noës - Saint Aubin sur Gaillon – 27600 –

Prend connaissance du dossier relatif aux modifications du PLUi et des conséquences sur le document d'urbanisme de la commune de Saint Aubin sur Gaillon. N'a aucune objection à formuler.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Mr et Mme NOUGARET Jacques 7, rue de la Couture - Saint Pierre de Bailleul – 27920

Consultation du dossier d'enquête publique et plus précisément la commune de Saint Pierre de Bailleul où la présente modification porte sur le classement de l'if sur la parcelle B0475.

N'ont aucune objection à formuler.

Réponse de l'Agglomération :

Le classement de l'if sur la parcelle B0475 à St Pierre de Bailleul est bien pris en compte à la modification n°4 du PLUi.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête prend acte.

Permanence du 19 novembre à Pont de l'Arche

Mr et Mme HUE Jean François 3, rue de l'Île Sainte Helène - Pitres -27600 –

Consultent les documents portant sur le projet et constatent que leur commune n'est pas concernée par les modifications du document d'urbanisme. Ne portent aucune observation.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Mme LEFEBVRE Sylvie 33, rue des Sablons – Igoville - 27600 –

Après consultation des documents relatifs à la modification du PLUi, elle estime qu'il faut être très vigilant sur les projets de modification à venir.

Formule oralement plusieurs remarques et attire plus particulièrement l'attention sur :

- la disparition des cultures de maraichage et le changement de vocation du secteur
- l'activité industrielle qui sera déployée sur le site des carrières de Criquebeuf sur Seine après réhabilitation. Fournit des explications verbales sur ses craintes relatives aux extensions continues des sites industriels en vallée de Seine à vocation logistique qui ont pour effet d'accroître la densité de la circulation des poids lourds ; souhaiterait que cet aspect soit pris en compte au niveau des impacts générés et sur le plan de l'intensification du trafic routier et des nuisances qui en découlent.
- la réhabilitation des corps de ferme ; émet des doutes sur la nature des réhabilitations envisagées et demande des explications et des garanties de préservation de l'existant

Réponse de l'Agglomération :

Le pourcentage des zones agricoles n'a pas diminué depuis l'approbation des documents d'urbanisme en 2019. Il s'élève à 34% pour le PLUiH et 41% pour le PLUi valant SCoT. La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments existants. La réhabilitation des corps de ferme pour une autre destination qu'agricole n'est possible que si le bâtiment est identifié au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers devra par ailleurs être recueilli pour un tel changement.

Afin de permettre l'extension des exploitations de carrières de la société STREFF, il est acté à la présente modification n°4 du PLUi, de classer une partie de la zone Urbanisable (U) existante

Commentaire de la Commission d'Enquête

L'évolution de ce secteur vallée de Seine à forte vocation économique préoccupe les habitants soucieux de la préservation de l'environnement à cause des nuisances générées sur divers plans, ce qui paraît d'ailleurs tout à fait légitime.

Les éléments d'information fournis en réponse à ces interrogations pertinentes apparaissent bien utiles et nécessaires pour une meilleure acceptation des projets.

En revanche la commission relève qu'aucune solution n'est apportée sur les effets indirects générés par la concentration industrielle, notamment les nuisances routières ; elle recommande qu'une plus grande attention soit apportée dans ce domaine.

Permanence du 22 novembre à Clef-Vallée-d'Eure

Mme LOUIS DIT PICARD 16, rue de l'Avenir -Autheuil Authouillet -27490

Renouvelle une réclamation transmise le 27/10/2020 par courrier recommandé avec accusé de réception à la mairie d'Autheuil-Authouillet portant sur la limite ente les zones N et UA du PLUi de la CASE sur la parcelle cadastrée AE0003 rue de l'Avenir à Autheuil-Authouillet (pièce-jointe N° 2). Explique dans ce courrier les raisons de sa requête qui porterait sur une erreur de relevé topographique lors de la mise en place du PPRI.

La limite de constructibilité a été calée sur le plan du PPRI faisant coïncider la limite entre les secteurs UA et N sur une cote NGF autour de 31 à 31,2m. Or si la limite de zonage était calée à la cote NGF de 31 à 31,1, la surface constructible serait plus confortable permettant une division selon un plan joint sans impacter leur risque inondable.

Considère que ce relevé a pour effet de réduire la surface constructible de sa parcelle et donc son projet de construction suite à une division en trois lots.

Demande que soit pris en compte sa réclamation dans le cadre de cette modification du PLUi.

Réponse de l'Agglomération :

La zone constructible (zone Ub) de la parcelle AE0003 correspond à la délimitation de la zone jaune du PPRi Eure-Moyenne. La zone naturelle correspond à la zone bleue du PPRi, secteur soumis à un aléa modéré. Ce découpage réglementaire est un choix fait au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT approuvé en 2019 en vue de préserver les terrains au maximum du risque inondation.

Sur les 5400m², 20% de la parcelle est classée en zone Ub, et 80% en zone N. Le zonage réglementaire tel qu'il a été approuvé au PLUi en 2019 peut autoriser l'implantation de nouvelles habitations sur un linéaire d'environ 20m de profondeur. Des constructions édifiées en limite de l'emprise publique ou à un retrait de 3m peuvent, le cas échéant, être projetées.

L'élargissement de la zone Ub nécessite d'être étudié lors d'une procédure de révision du PLUi.

Commentaire de la Commission d'Enquête

L'agglomération ne fait pas état d'une éventuelle erreur commise dans le relevé topographique lors de la mise en place du PPRi comme le déplore l'intéressé qui est convaincu qu'il en a résulté une incidence sur le zonage.

Par contre, dans sa réponse la communauté d'agglomération émet à notre avis une solution intéressante en proposant une nouvelle étude lors d'une procédure de révision sachant que cette demande n'entre pas dans le cadre de la présente procédure de modification.

La commission adhère entièrement à cette proposition qui permettrait peut être d'élargir la surface constructible et de répondre précisément à cette demande sachant que cette réclamation perdure depuis plusieurs années.

Mr FOUCHER André 18, rue de la Bucaille –Ailly – 27600-

Demande la suppression des Orientations d'Aménagement Particulières (OAP) concernant la parcelle G0309 sur la commune d'Ailly.

Indique être propriétaire de cette parcelle donnant sur le chemin des Haridons d'une superficie de 45280 m² est classée en zone Ub comme la plupart des terrains de ce secteur; explique dans une lettre (pièce-jointe N° 3) transmise à Monsieur le Président de l'Agglo Seine Eure que ce classement en OAP fait obstacle à la vente de ce terrain qui n'est pas exploitable car entouré de constructions qui n'ont pas subi de contraintes.

Demande que soit supprimé cette OAP à l'occasion de la modification N° 4 du PLUi et précise ne pas avoir été informé de la consultation préalable qui précède la présente enquête publique.

Réponse de l'Agglomération :

Cette demande ne fait pas partie de la modification n°4 du PLUi valant SCoT. Monsieur FOUCHER a de son côté contacté la mairie d'Ailly pour modifier l'OAP, qui à son tour a sollicité l'Agglomération Seine-Eure. Il a donc été proposé un rendez-vous entre ces trois parties afin de bien comprendre les évolutions attendues.

Ce besoin sera éventuellement étudié lors de la prochaine modification du PLUi valant SCoT.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission relève qu'aucune solution concrète et immédiate n'est apportée à cette demande. De l'examen de situation fait par la commission, il apparaît que des critères requis sont réunis pour qu'une suite favorable soit accordée lors de cette consultation ou à défaut lors de la prochaine modification sachant que l'agglomération s'engage à étudier la situation.

Mr CHAPLET Philippe 12, rue de la Garenne – Cailly sur Eure – 27490-

Prend connaissance du dossier relatif à la modification du PLUi ; indique ne pas avoir d'observations à formuler.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Permanence du 25 novembre à Gaillon

Mr NEVEU Loïc -Gaillon -27600

Demande d'informations relatives à la présente modification et sur un projet personnel dans le domaine de l'urbanisme.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Mr HUGO Sylvain 13, rue des Lavandières -Gaillon -27600

Mr DEFILLON Bernard 8, rue Georges Brassens – Gaillon – 27600

Déclarent intervenir pour défendre les intérêts des époux LEMARCHAND résidant dans le département du Gers et propriétaires de biens fonciers sur le territoire communal de Gaillon, notamment un terrain de 4000m² encadré par une OAP.

Prendent connaissance du dossier et font part de leur intervention ultérieure au cours de la présente enquête publique. Précisent s'être manifesté pour la même raison au cours de la consultation précédant la présente enquête.

Portent leur réclamation détaillée sur le registre d'enquête de Louviers lors de la permanence du 6 décembre 2024 et renouvellent leur demande de suppression de l'OAP Gailloncel composée des parcelles AM0008, AM0009 et AM0010 sur la commune de Gaillon. Il explique que son maintien fige les terrains de toute possibilité de construire et affirme également que l'OAP est illégale car des constructions sont présentes dans le périmètre de l'opération.

A l'appui de leur intervention fournissent un dossier complet (pièce-jointe N°1) comportant :

- photocopie du pouvoir de représentation de Mr Jacques LEMARCHAND propriétaire des terrains
- copie d'une réponse de Mr Bernard LEROY Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure
- plan de masse de la propriété 5, rue de Mommerel
- descriptif cadastral
- récapitulatif des démarches

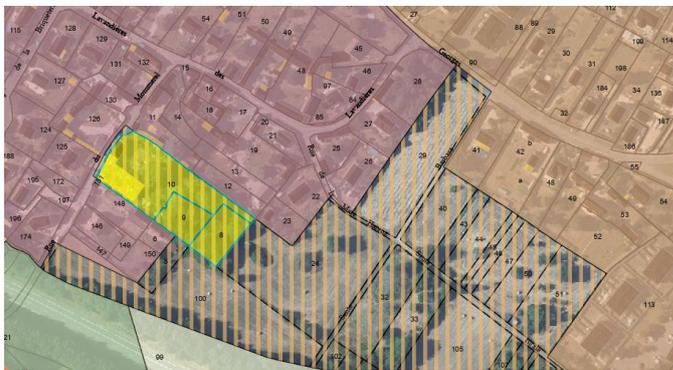
Réponse de l'Agglomération :

Les parcelles se situent dans l'OAP Gailloncel, d'une surface de 3,78Ha, mise en place lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT en 2019.

La suppression de cette OAP importante (objectif d'environ 160 logements) nécessite d'être étudiée avec la commune lors d'une révision du document pour assurer une cohérence d'ensemble du devenir des terrains concernés.

La réduction du périmètre de l'OAP, limité aux parcelles AM0008, AM0009 et AM0010 (propriétés des époux Lemarchand), sera par contre inscrite à la modification n°5. Les dispositions de l'OAP Gailloncel devront, suite à la suppression de ces parcelles, être réétudiées en conséquence.

Il est précisé en complément qu'aucune disposition légale ne s'oppose à la présence de bâtiments au sein d'un périmètre d'OAP.



Commentaire de la Commission d'Enquête

Il s'agit d'une question récurrente qui a été soulevée à plusieurs reprises par le propriétaire des parcelles concernées ou ses représentants.

La commission d'enquête a pris attache avec les services de la commune concernée pour avoir un éclairage supplémentaire sur cette situation ; selon les explications fournies une suite favorable pourrait être apportée et paraît souhaitable, mais la commune n'a pas le pouvoir décisionnel. La communauté d'agglomération a une analyse plus large de la situation et met en avant des considérations faisant pour le moment obstacle à cette demande comme elle l'a d'ailleurs indiquée dans sa réponse apportée lors de l'élaboration de son bilan de concertation.

Dans les éléments fournis à l'appui de cette réclamation par les intéressés, la commission d'enquête remarque qu'un courrier pour le même objet daté du 18 mars 2021 signé par le Directeur Général des services de la communauté d'agglomération au nom du Président adressé au propriétaire concerné indiquait : « le document fera l'objet d'évolutions ultérieures et votre demande sera examinée par le pôle planification à cette occasion »

La commission d'enquête remarque qu'aucun changement n'est intervenu ni aucune solution proposée alors que la quatrième modification du PLUi valant SCoT est en cours

La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie par la communauté d'agglomération qui semble évoluer sur sa position ; en effet il est proposé d'étudier et d'inclure cette demande qui nous paraît recevable dans la modification N°5.

La commission d'enquête déplore que cette réclamation rappelée dans la phase de la concertation n'ait pas été incluse dans la présente modification N°4.

Mr MARAIS Bruno 1, allée du Bel Horizon -Gaillon -27600

Prend connaissance du dossier de modification du PLUi ; ne formule aucune remarque

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Permanence du 4 décembre à La Haye Malherbe

Mr LENFANT Eric 7, rue des écoles –Andé- 27430

Indique que sa résidence se trouve implantée sur la parcelle ZA 181 classée en zone agricole alors qu'à proximité le secteur est urbanisé et donc classé U au zonage du PLUi.

Demande l'inclusion de sa parcelle en zone urbanisée.

Joins un relevé cadastral à l'appui de sa demande (pièce-jointe N°4).

Réponse de l'Agglomération :

La parcelle ZA0181 située à Andé est classée en zone Agricole depuis le Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Andé de 2011. L'ouverture à l'urbanisation d'un terrain nécessite d'être étudiée lors de la mise en œuvre de la révision du document d'urbanisme. La demande ne peut être prise en compte lors de la présente procédure de modification.

Pour les habitations existantes, le règlement de la zone Agricole autorise les extensions, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50m² d'emprise au sol, ainsi que les annexes sous réserves de respecter une surface de plancher cumulée de 40m².

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission comprend que l'évolution du zonage apparaît comme une nécessité pour les intéressés ; il s'agit en fait d'une adaptation à une nouvelle situation, sachant que le PLUi-H élaboré en 2019 a repris le zonage de la commune qui date de 2011.

La réponse fournie par la communauté d'agglomération nous paraît en tout point recevable ; la commission est favorable à l'intégration de la parcelle ZA 181 dans la zone urbanisée. Sur cette parcelle est érigée une maison d'habitation, elle est située en continuité d'une zone déjà urbanisée

Mme FERMANEL épouse HACHE Catherine 2, route de la vallée – Normanville - 27930

Mme FERMANEL Véronique 25, rue des blancs monts –Amfreville sur Iton – 27400

(Propriétaires en indivision sur la commune d'Acquigny)

Expliquent que leurs biens fonciers constitués par les parcelles, ZD46, ZD73 et ZD47 situées à l'angle formé entre la rue de la vignette et de la rue Paul Bobay commune d'Acquigny ont fait l'objet de suggestions pour un éventuel agrandissement d'école.

Considèrent que ces parcelles sont bien situées, notamment dans la prolongation du bâti, et faciles

Réponse de l'Agglomération :

Les parcelles ZD0046, ZD0073 et ZD0047 situées à Acquigny constituent un espace non urbanisé, elles ont été classées en zone Naturelle lors de l'élaboration du PLUiH en 2019 pour protéger ce site d'intérêt écologique et de caractère naturel à préserver.

Il s'agit d'un secteur soumis au risque inondation, situé de fait en zone verte du PPRi Iton-Aval au sein de laquelle toute nouvelle habitation est interdite. Le site est par ailleurs traversé par un corridor écologique, le classement en zone Naturelle vise à assurer le fonctionnement de la trame

d'accès et demandent leur inclusion en zone urbanisée. Joignent un plan à l'appui de leur demande (pièce-jointe N°5).

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission prend acte des explications fournies démontrant d'une manière incontestable l'impossibilité de construction sur les parcelles objet de la présente demande malgré leur situation géographique apparemment favorable.

Mr et Mme CLET Christian - La Haye Malherbe - 27400

Demandent des renseignements sur le contenu des modifications du PLUi objet de la présente consultation.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération n'a pas de réponse à apporter.

Mme QUILLET Chantale 5, route de la vallée –Terres de bord – 27340

Mme ROUSSEL Nicole 24, rue des prés l'abbé – Gargenville – 78440

Demandent des renseignements sur la possibilité de constructions sur la parcelle B0190 - Tostes – 27340 sachant que la partie ouest de cette parcelle située dans l'alignement de la zone U est constructible

Réponse de l'Agglomération :

La parcelle d'une surface de 57 787m² est en partie constructible (en zone U du PLUi) sur 8% de son emprise, représentant 4620m². Le reste de la parcelle est classé en zone Agricole.

La partie classée en agricole n'a pas vocation à être urbanisée, mais au contraire à être préservée en raison de ses intérêts écologiques et de son potentiel biologique et agronomique. Elle est d'ailleurs traversée par un corridor écologique. Son classement en zone agricole permet notamment d'assurer le fonctionnement de la trame verte et bleue locale.

Commentaire de la Commission d'Enquête

Les intéressés voulaient surtout s'assurer que la présente consultation n'avait pas d'incidence sur le zonage de leur parcelle dont une partie se trouve en zone urbanisable.

La réponse de la communauté d'agglomération n'appelle aucun commentaire.

M JOSEPH Xavier 14, impasse du bois midy – La Haye Malherbe – 27400

Demande de modification de la parcelle n°90 (7, côte de Montaure) de zone naturelle en terrain constructible.

De plus, il intervient pour ses voisins :

- **JOUANNE Jeanine** demeurant 11 côte de Montaure à La Haye-Malherbe (27)

Demande de modification de la parcelle n°92 – (11, côte de Montaure) de zone naturelle en terrain constructible.

- **DEBOOS Claudine** demeurant 9 côte de Montaure à La Haye-Malherbe (27)

Demande de modification de la parcelle n°91 (9, côte de Montaure) de zone naturelle en terrain constructible.

- **LODIEU Alain** demeurant 13 côte de Montaure à La Haye-Malherbe (27)

Demande de modification de la parcelle n°93 (13, côte de Montaure) de zone naturel en zone constructible.

- **DEVILLERS Ginette** demeurant 5 côte de Montaure à La Haye-Malherbe

Demande de modification de la parcelle n°88 (5, côte de Montaure) de zone naturel en zone constructible.

Réponse de l'Agglomération :

L'arrière de chacune des parcelles a été classé en zone Naturelle (sur environ 55 à 60% de la parcelle). Ce classement, décidé lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019, consiste à conserver des espaces non bâtis, comme espaces de respiration et de transition entre les habitations et le site agricole existant. Il a par ailleurs été décidé de limiter les possibilités de densification urbaine dans certains secteurs de manière à préserver leur caractère rural. En zone Naturelle, il est néanmoins possible d'édifier des annexes (de type abri de jardin par exemple) sous réserves de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40m².

Commentaire de la Commission d'Enquête

La communauté d'agglomération explique clairement les raisons de ne pas modifier le zonage mis en place lors de l'élaboration du PLUi-H en 2019. Toute décision contraire irait à l'encontre des orientations définies dans le document d'urbanisme de base.

La commission considère que l'argumentation développée en conséquence est recevable.

Mme MISEREY Mendy 57, rue du Carbonnier – La Haye Malherbe – 27400 (représentant la SCEA Miserey)

Réitère sa demande (faite lors de la concertation de la modification n°3 et n° 4) d'affectation en zone non constructible de la parcelle F 93 classée constructible zone Ah sachant qu'elle se trouve à proximité d'une zone agricole ; justifie sa demande pour des raisons liées aux nuisances agricoles et demande que son domaine à vocation d'élevage soit préservé ; précise que cette parcelle débouche sur la voie publique dans un virage avec manque de visibilité.

Formule une seconde réclamation qui porte sur le maintien en zone agricole des parcelles ZB 21 et ZB 22, le bois normand commune de Vraiville.

Réponse de l'Agglomération :

Le règlement de la zone Ah autorise la construction de nouveaux logements de façon à pouvoir densifier des hameaux constitués. Pour autant, la zone Ah se doit de conserver une capacité d'accueil limitée puisque son but est de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'activité principale agricole présente à proximité.

Lors d'une précédente modification, Monsieur et Madame MISEREY ont déjà demandé le déclassement en zone Agricole des parcelles classées en Ah du hameau du Carbonnier. Il a été décidé à l'époque de reclasser en zone Agricole les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de réciprocité lié à l'exploitation agricole. La parcelle F0093 ne se situant pas dans ce périmètre de réciprocité, celle-ci ne sera donc pas déclassée.

Concernant les parcelles agricoles ZB0021 et ZB0022 à Vraiville, l'Agglomération Seine-Eure n'envisage pas de les ouvrir à l'urbanisation. L'objectif prioritaire des années à venir est de lutter contre la consommation foncière de ces espaces naturels et agricoles.

Commentaire de la Commission d'Enquête

Des explications fournies par la communauté d'agglomération concernant cette demande, on en déduit qu'une réponse favorable ayant pour effet de déclasser la parcelle F0093 irait à l'encontre des mesures antérieures prises relatives au reclassement de parcelles en zone agricole.

La commission estime que la position définie par la communauté d'agglomération est tout à fait cohérente avec ses décisions antérieures dont les raisons sont clairement exprimées.

(CONTRIBUTIONS DU PUBLIC SUR LE REGISTRE HORS PERMANENCE)

M. ROST Michel – Société AMEX-EXTRACO

Se dit surpris à la lecture du projet de modification du PLUi-H de ne pas voir la modification de la zone Ue en zone urbaine U où se trouve incluse la parcelle E 355 propriété de la commune de La Haye Malherbe.

Dit avoir convenu avec la commune de développer un projet de constructions de logements pour les séniors sur le terrain des fourrières.

En conséquence, réclame que l'ensemble des modifications à la mise en œuvre de ce projet soit effectif lors de l'approbation du PLUi-H modifié.

Ajoute qu'au regard des besoins de création de logements séniors, la commune est en attente de ces évolutions en plein centre bourg, et précise qu'il serait dommageable de ne pas pouvoir mener à bien cette réalisation.

Renseignements pris auprès du Maire de La Haye Malherbe, il ne s'agit pas de la parcelle E 355 mais F 1260 et F 1257 chemin des Forrières, concernées par une demande de changement de zonage pour les mêmes raisons liées à un projet d'habitat collectif pour seniors. Le Maire confirme être en plein accord avec cette demande portant sur un changement de zonage des deux parcelles classées Ue en zone U.



Relevé cadastral de la parcelle F 1260 et F 1257

Réponse de l'Agglomération :

La zone Ue du PLUi est destinée uniquement à la construction et au fonctionnement d'équipement publics, nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le projet d'habitat collectif pour seniors ne serait donc autorisé en zone Ue. En accord avec la mairie, le basculement en zone U des parcelles F1260 et F1257 d'environ 1000m² de surface, sera pris en compte à la présente modification n°4 du PLUi afin de permettre la réalisation du projet.

Commentaire de la Commission d'Enquête

Renseignements pris et entretiens avec les élus le projet d'habitat prévu sur la commune de La Haye Malherbe nécessite effectivement une adaptation du document d'urbanisme.

La réponse fournie par la communauté d'agglomération indique cette possibilité de conversion de zone Ue (réservée à la construction et au fonctionnement d'équipements publics) en zone U pour permettre un projet d'habitat.

La commission prend acte et approuve cette décision dans le cadre de la présente modification.

COURRIELS REÇUS

Au total huit courriels ont été enregistrés sur le site de la communauté d'agglomération Seine Eure

Mr THIERRY Alain, Maire de Saint Julien de la Liègue – 27600 -

La Municipalité de Saint Julien de la Liègue, accepte le futur projet de Grand Jardin prévu au lieudit le Bihobert à Saint Julien de la Liègue, nécessitant la modification n°4 du PLUi. Dans cette optique, la Municipalité donne son accord pour toute modification concernant le PLUi.

Précédemment à cette intervention écrite, Mr le Maire, rencontré à l'occasion d'une visite de reconnaissance du corps de ferme, nous a fait part verbalement d'un projet horticole et biologique sur les terres agricoles actuellement en herbage avec vente directe à la ferme.

Réponse de l'Agglomération :

La présente modification n°4 du PLUi valant SCoT prévoit en effet la création d'un secteur de taille et de capacité limité (stecal) AI : « Agricole de loisirs », visant à permettre le développement d'une activité touristique en secteur agricole. Le site du hameau du Bihobert est une opportunité pouvant intéresser des porteurs de projets touristiques puisqu'il s'agit d'un ancien corps de ferme pouvant être réhabilité, situé en milieu rural et bordé de bois et d'un cours d'eau.

La création de ce stecal AI est actée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi valant SCoT.

Commentaire de la Commission d'Enquête

(voir commentaires ci-après, les deux contributions portent sur le même objet)

M. VIENNOIS Romain

Fait état d'un projet de transformation de la ferme du Bihobert en une ferme auberge.

Dit intervenir de la part de M. Gilbert Geneste, Comptoir Immobilier de France, qui l'accompagne dans ce projet.

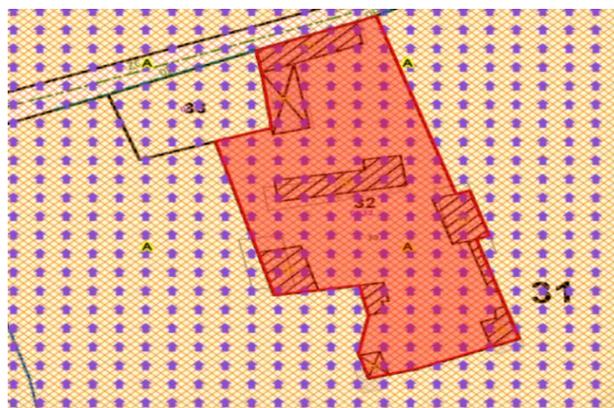
Précise développer déjà en ce moment un projet similaire dans le Perche, et souhaite s'implanter sur ce site visité en 2023 ; indique avoir, à cette occasion, rencontré Monsieur Leroy Président de la communauté d'agglomération Seine Eure.

Dans le cadre de la modification N° 4 du PLUi souhaiterait que son projet soit intégré au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au hameau de Bihobert sur la commune de Saint Julien de la Liègue.

Développe en pièce jointe la nature de son projet communiqué en 2023 après l'avoir complété (pièce-jointe N°6).

En raison de l'importance du projet et son intérêt pour ce secteur sur le plan la commission d'enquête a effectué une visite de reconnaissance et rencontré le maire de la commune ainsi qu'un représentant de la chambre d'agriculture ; la commission apporte les informations complémentaires suivantes :

COMMUNE DE ST JULIEN DE LA LIEGUE



Projet de STECAL au hameau de Bihobert

Il s'agit d'un projet de création d'un STECAL sur la commune de St Julien de la Liègue dans un ancien corps de ferme à l'abandon.

Deux membres de la commission d'enquête se sont rendus sur place et ont constaté que les bâtiments étaient fortement dégradés voire en ruine ; néanmoins ce corps de ferme à l'abandon se trouve situé à proximité d'une entrée d'autoroute et paraît avoir des atouts non négligeables grâce à cette situation géographique.



Du constat et de l'analyse succincte de la situation il ressort que :

- La municipalité de St Julien de la Liègue notamment le maire paraît favorable à un projet plus élargi, toutefois il est constaté qu'aucune réponse officielle n'a été fournie par la commune qui avait été saisie pour avis.

- la CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet considérant qu'il n'est pas suffisamment mis en évidence la faisabilité de la réhabilitation

- la chambre d'Agriculture avec laquelle la commission d'enquête a pris attache considère que : « le site est à l'abandon et comprend plusieurs bâtiments identifiés dans le document graphique du PLUi comme étant susceptibles de changer de destination. Or, selon les photos aériennes, ces bâtiments sont fortement dégradés voire en ruine. Etant donné l'état de vétusté et de dégradation très avancée de ces bâtiments, tous n'ont certainement pas vocation à être réhabilités. Du coup, mentionner que le STECAL a pour objectif de permettre l'évolution du bâti existant en lien avec le projet potentiel paraît très abstrait et optimiste. A ce stade de décrépitude du bâti, son évolution semble très négative.

Enfin, un STECAL pour de l'habitat en milieu d'une zone Agricole (A) est considéré comme un mitage de la zone agricole et générera des interdictions d'épandage. Tout d'abord une ZNT (Zone de Non Traitement allant de 5 à 20 mètres autour du site) où l'application de traitement par l'exploitant des parcelles alentours/contigües ne sera plus possible. De même, les épandages d'engrais organiques ou de boues de station d'épuration etc. ne seront plus possibles sur près d'un hectare autour du projet de STECAL (surtout s'il s'agit de prairies où l'enfouissement des produits est impossible)

La Chambre d'agriculture rejoint l'avis de la CDPNAF et n'est pas favorable à ce projet de STECAL isolé en zone agricole

- dans son avis rendu le département de l'Eure rappelle que pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. Pour la commune de Saint-Julien de la Lègue - Hameau Bihobert - RD75 - situé hors agglomération l'objectif est de créer une zone AL afin de réaliser un potentiel projet touristique impliquant la réalisation de constructions dans un ancien corps de ferme (abandonné). L'accès devra s'opérer par l'actuel chemin du Bihobert qui débouche par la RD75.

La commission d'enquête prend acte du fait que :

- ce corps de ferme du hameau du Bihobert est identifié comme une opportunité pour l'Agglomération Seine-Eure de pouvoir développer un projet touristique. Le PLUi valant SCoT autorise déjà le changement de destination des bâtiments sur la parcelle B0032.*
- un projet différent mais non moins intéressant qui semble avoir retenu l'attention de la municipalité de Saint Julien de la Liègue a été évoqué dans un courrier transmis au cours de cette enquête*

Au-delà de ces points de vue divergents la commission d'enquête estime que l'initiative de l'Agglomération Seine-Eure serait sans doute réalisable du moins intéressante pour le secteur, mais demande des éléments plus convaincants en réponse aux interrogations voire inquiétude du monde agricole.

Il est souhaitable d'éclaircir un peu plus la situation et de nous fournir de plus amples informations si possible en cohérence avec la commune tout en tenant compte des exigences de la profession agricole.

La commission d'enquête examinera avec attention l'argumentation développée par la communauté d'agglomération pour apporter son propre avis

Réponse de l'Agglomération :

La parcelle sur laquelle est prévue le zonage Al est considérée par la cartographie de la consommation foncière de la Région Normandie comme étant déjà artificialisée. L'analyse du registre parcellaire graphique millésime 2023 indique qu'aucune terre attenante n'est cultivée dans un rayon de 100m.

L'objectif de ce stecal est au contraire de redonner une seconde vie à un site agricole bâti laissé à l'abandon, plutôt que de consommer une surface agricole dénudée de constructions. L'emprise des constructions sera encadrée, la réglementation du stecal imposera un taux minimal d'espaces libres de pleine terre de 60%.

Aujourd'hui un porteur de projet s'est manifesté dans la présente enquête publique afin de présenter à l'Agglomération Seine-Eure son projet d'activité agro-touristique avancé et mis à jour suivant les possibilités réglementaires qu'offrirait le stecal Al.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission d'enquête considère que le projet présenté par la communauté d'agglomération représente un enjeu important pour ce secteur de développement sur le plan économique.

Après examen de situation sur le site du projet et démarches auprès de la chambre d'agriculture la commission considère que ce projet doit être poursuivi dans le strict respect de la réglementation relative au domaine agricole ; certes la cohabitation entre un secteur à vocation agro-touristique et strictement agricole peut susciter quelques inquiétudes mais au regard de la description faite et des investigations réalisées, la commission estime que ces craintes ne sont pas de nature à remettre en cause la faisabilité du projet contrairement à l'avis émis par la CDPNAF ; par conséquent la commission estime que ce projet peut aboutir.

M. RUBINSZTAJN Robert 120, rue des mesures - POSES -27740

Concernant l'OAP de Poses (27740) intitulée Ecole Nord, relève selon le site Agglo Seine Eure qu'elle comporte une surface de 1,03 hectare, sur laquelle serait prévu la construction de 15 à 20 logements ainsi que de 30 à 40 places de parking, et des voies de circulation afférentes et efférentes. Constate que le quartier Ecole Nord concerné par cet OAP est actuellement formé de parcelles relativement aérées avec une densité de 1 maison, donc 1 foyer, pour environ 1500 m² de terrain. Estime que cette densification est propice au maintien d'une biodiversité variée, avec en particulier de nombreuses nidifications et circulations d'oiseaux, notamment migrateurs, et de petits animaux tels que des hérissons, et petits mammifères.

Or en construisant de nouveaux logements répondants à une densification identique pour ce territoire, nous pourrions envisager un projet d'environ 6 à 7 nouveaux logements pour cette parcelle, bien loin des 15 à 20 logements prévus dans l'OAP considérée.

En déduit que ce Projet d'OAP Ecole Nord semble donc trop dense, d'autant que celui-ci concerne une voie de passage pour les oiseaux entre la seine et lac des deux amants.

Explique qu'en cas de constructions trop nombreuses et trop hautes, le risque d'interférer négativement avec le passage des oiseaux, des hérissons dans les jardins, et une gêne en cas de diminution de l'aspect naturel du site ; sans oublier l'impact négatif d'une augmentation significative de circulation automobile dans ce secteur.

Par ailleurs se pose la question de la hauteur de faitage des bâtiments prévus : 8m, 11m ? sachant que plus ces bâtiments seront élevés, plus seront fortes les remarques citées ci-dessus.

Pour toutes ces raisons, et pour garder à ce quartier son caractère harmonieux, équilibré, et naturel, considère qu'il semble important de proposer une densification, et des hauteurs de bâtiments, dans des proportions identiques à l'ensemble de cette zone, ne dépassant donc pas 6 à 7 logements.

Réponse de l'Agglomération :

Le site de l'OAP se situe en effet dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Boucle de Poses et de Muids » et à proximité du site Natura 2000 « Terrasses alluviales de la Seine ». Le service des milieux naturels sera associé pour évaluer l'impact du projet tel qu'il est envisagé.

Par ailleurs, des études seront prochainement menées pour analyser la faisabilité des constructions sur le site de l'OAP Ecole Nord vis-à-vis du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) Boucles de Poses, zone bleue. Le terrain se situe en risque inondable d'aléa modéré à fort, le PPRi impose que les constructions doivent s'édifier au minimum 20cm au-dessus de la cote de référence s'élevant à 10.20 m NGF.

De nombreuses contraintes pèsent sur ce secteur. L'évolution de l'OAP Ecole Nord, nécessaire à la

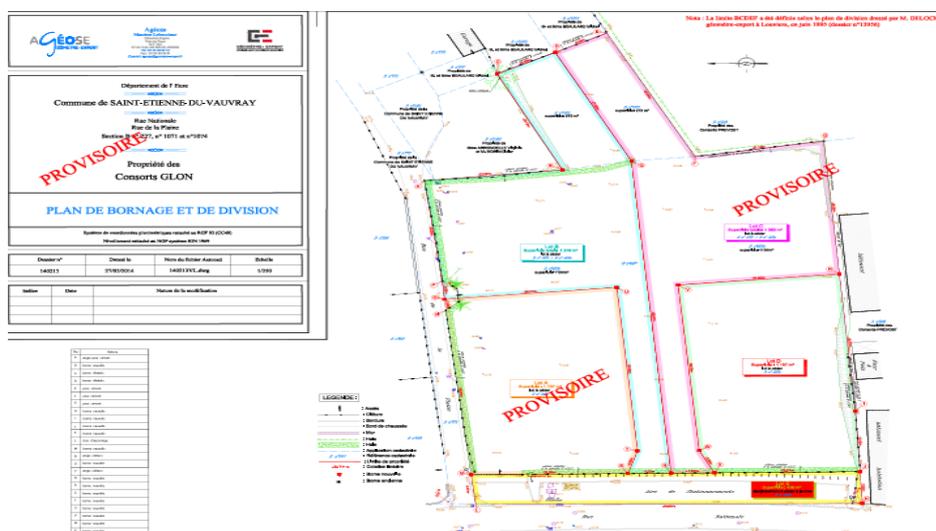
Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission relève que cette contribution n'entre pas précisément dans le cadre de la présente modification du PLUi-H ; vu la sensibilité du sujet abordé au regard de la préservation de l'environnement, la communauté d'agglomération a tenu apporter des éléments d'informations lesquels paraissent de nature à rassurer la population résidant sur le site de l'OAP Ecole Nord à Poses.

M. William GLON, habitant de St-Etienne-du-Vauvray – 27340

Attire l'attention sur les parcelles de leur terrain familial situé au 8, rue de la plaine à Saint Etienne du Rouvray.

Dit être en procédure de succession du terrain de son père et après avoir fait diviser le terrain en 4, apprend que les 2 parcelles arrière ne sont plus constructibles, alors que le terrain, au même niveau, n'a pas été inondé depuis pratiquement 40 ans et que nous sommes dessus, et par rapport à eux, des maisons sont construites entre 30 à 50 m derrière, vers la plaine et tout le long de la rue de la plaine. Les numéros de parcelles concernées et joint ci-après un plan du cadastre : parcelles B1071, B227P (LOT C).



Plan de bornage et de division provisoire de la propriété des consorts GLON

Réponse de l'Agglomération :

Le découpage réglementaire de ce terrain est acté depuis l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) de St Etienne du Vauvray.

L'ouverture à l'urbanisation d'un terrain nécessite d'être étudiée lors de la mise en œuvre de la révision du document d'urbanisme. La demande ne peut être prise en compte lors de la présente procédure de modification.

Pour les habitations existantes sur la parcelle, le règlement de la zone Agricole autorise tout de même les extensions, sous conditions de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50m² d'emprise au sol, ainsi que les annexes sous réserves de respecter une surface de plancher cumulée de 40m².

Commentaire de la Commission d'Enquête

Cette contribution également n'entre pas dans le cadre de la présente modification du PLUi-H. La commission estime qu'une procédure adaptée visant à répondre à ces différentes demandes devra être engagée par la communauté d'agglomération.

M. DUPLOUIS Jean-Claude, maire de Fontaine-Bellenger

Exprime le souhait avec le soutien de son conseil municipal de laisser le terrain en zone constructible, (OAP unique) et non déclasser une parcelle.

Justifie sa demande en soulignant que :

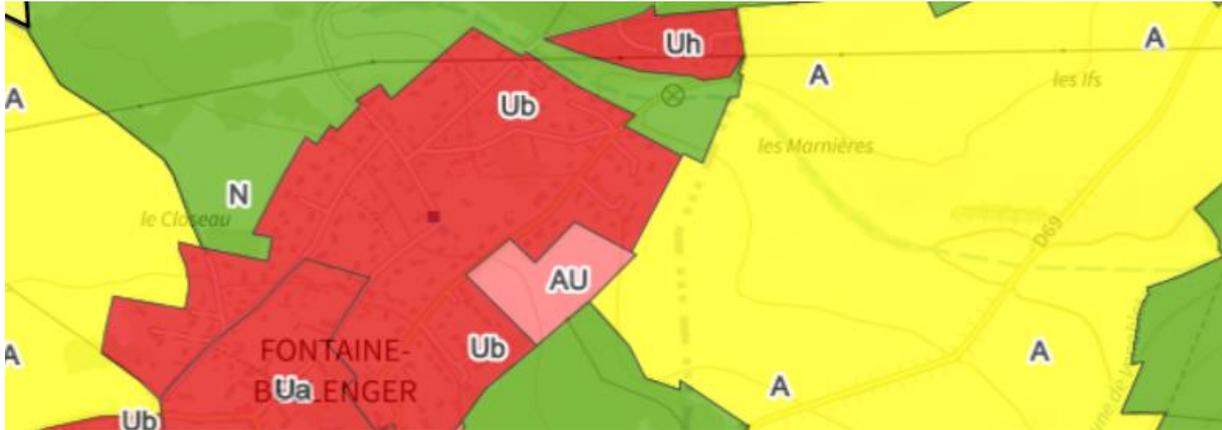
- sa commune est sur la voie d'une pénurie de terrains constructibles
- l'école nécessite de nouveaux élèves, afin de maintenir l'ouverture des classes, ce qui implique la nécessité de nouvelles constructions pour augmenter les effectifs dans les classes.

Demande l'appui de la communauté d'agglomération pour que sa demande soit retenue.

La commune a émis un avis défavorable à la proposition de la communauté d'agglomération : la commission d'enquête a effectué une visite de reconnaissance et rencontré le maire de la commune pour connaître les raisons de ces divergences ; la commission apporte les informations complémentaires suivantes :

COMMUNE DE FONTAINE BELLENGER

Fontaine Bellenger



Il est proposé de réduire environ de moitié la zone AU formant l'OAP du Beau Val

<p><i>Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1</i></p>	<p><i>Proposition de modification</i></p>

Le projet de modification présenté par la communauté d'agglomération qui prévoyait la modification de l'OAP du Beau Val et qui se traduit par une réduction significative de la surface constructible a été rejeté par le conseil municipal.

Après examen de situation et échange avec le maire et ses adjoints la commission d'enquête a recensé les éléments suivants qui d'ailleurs corroborent avec l'intervention écrite de la municipalité faite par courriel au cours de cette enquête.

Le foncier concernant l'OAP initialement prévue appartient à trois propriétaires ; suite à la proposition de réduction de l'espace constructible, deux propriétaires se partagent le foncier, il résulte une simplification de l'aménagement des parcelles destinées à la construction. Mais la municipalité s'oppose à cette modification pour diverses raisons :

- 1 contrairement aux affirmations de l'agglomération, les possibilités de construction semblent considérablement réduites
- 2 la commune est en assainissement individuel avec des terrains peu perméables (d'où exigence de surface minimum suffisante de terrain pour les constructions)

- 3 aux dires des élus, la commune a investi lourdement dans des nouvelles constructions scolaires et les effectifs sont en recul
- 4 la commune ne dispose plus d'espaces constructibles
- 5 la commune dispose de nombreux atouts de développement: proximité de l'entrée de l'autoroute et accès rapide à la gare SNCF.

Au vu de ce constat, la commission d'enquête considère que l'étalement urbain invoqué par la communauté d'agglomération n'est pas probant, l'espace concerné formant une dent creuse dans le bâti.

La commission d'enquête demande à la communauté d'agglomération de revoir ce projet de modification et d'apporter les justifications à la décision prise.

Réponse de l'Agglomération :

Il a été convenu avec la commune de Fontaine-Bellenger de ne plus modifier le périmètre de l'OAP du Beau-Val afin de répondre au besoin en logements et au maintien des équipements publics.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission prend acte de cette réponse satisfaisante pour la commune concernée, considérant que cette réclamation était justifiée.

Mme TISLER-LEVASSEUR Julie domiciliée à Poses -27740-

Indique être propriétaire de parcelles non bâties (contigües à leur jardin) sur la Commune de Poses et concernées par l'OAP de la rue des Ecoles Nord.

Fait part de son inquiétude sur :

- l'état d'avancement du projet : un ou des aménageurs se sont-ils manifestés ?
- l'ampleur (densité) et la hauteur des constructions permises dans un quartier de maisons à grands jardins.
- l'adéquation du projet avec les zones ZICO (protection des Oiseaux), et Trame verte et bleue.

Demande si la présente modification du PLUi peut avoir des incidences sur la réglementation de l'OAP

Réponse de l'Agglomération :

L'évolution de l'OAP Ecole Nord, nécessaire à la prise en compte des risques environnementaux auxquels le site est exposé, pourra être étudiée lors d'une prochaine modification (Cf. réponse apportée plus haut).

Dans l'hypothèse d'abandon du projet de l'OAP souhaite savoir si les propriétaires auront la possibilité d'aménager ou de céder librement leurs terrains.

Commentaire de la Commission d'Enquête

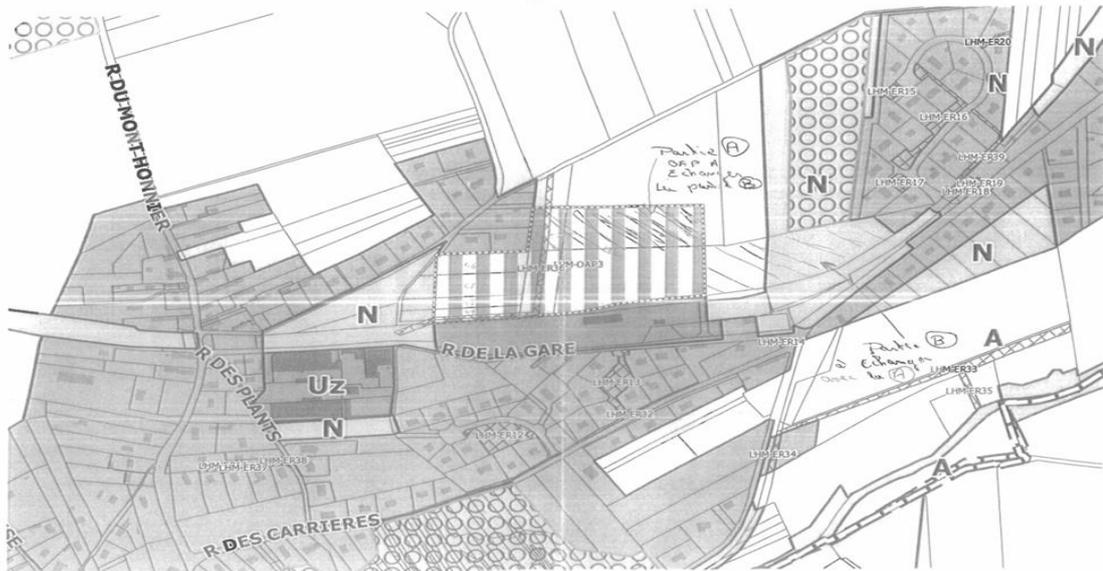
Commentaires identiques à la contribution de M. RUBINSZTAJN Robert

M. MARAIS, maire de La Haye Malherbe – 27400 -

Ma demande concerne la modification de l'OAP3.

Enquête publique relative à la modification n° 4 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure du 6 novembre au 6 décembre 2024 – **Rapport d'Enquête publique**

Afin de permettre une utilisation plus rationnelle de la surface constructible réservée pour cette OAP, il souhaite une modification de sa configuration sans en changer la surface. Cette demande vise essentiellement à faciliter l'exploitation des espaces agricoles attenants à cette OAP. Joins un plan à sa demande



Plan explicatif de la demande relative à la modification du périmètre de l'OAP

Réponse de l'Agglomération :

Il s'agit de l'OAP Génétriaux qui vise à développer une opération à dominante d'activités économiques. La modification souhaitée par la commune ne réduirait pas la superficie de l'OAP initiale, qui est de 3,12Ha. Il est envisagé de transférer environ un hectare de la zone à urbaniser (AU) situé au nord de l'OAP, en partie est, classée en zone Agricole (A) et Naturelle (N). La partie nord de l'OAP rebasculerait en zone A. La modification du périmètre permettra en effet de rendre plus cohérent la configuration parcellaire de l'exploitation agricole.

La présente demande nécessite néanmoins une procédure de révision du PLUi puisqu'elle prévoit de diminuer une zone Agricole et une zone Naturelle. La demande ne peut être prise en compte à la présente procédure de modification.

Commentaire de la Commission d'Enquête

L'explication apportée par le maire de La Haye Malherbe à l'appui de sa contribution écrite lors de la permanence tenue dans cette commune vise à rectifier sensiblement le périmètre du zonage sans incidence sur les surfaces respectives des zones.

En raison de la réglementation, la communauté de communes fournit les raisons pour lesquelles cette demande ne peut être prise en compte qu'à l'occasion d'une révision du PLUi-H.

La commission d'enquête relève que différentes contributions nécessitent une révision et demandent en conséquence qu'une initiative de la communauté de commune soit prise en ce sens, sinon nombreuses réclamations ne pourront être examinées et aboutir malgré leur bienfondé évident.

RESERVES EMISES PAR LES COMMUNES

Parmi les avis communaux réceptionnés, six communes ont émis des réserves.

Afin de permettre de se prononcer sur ces réserves, la commission d'enquête souhaite, dans le
Parmi les avis communaux réceptionnés, six communes ont émis des réserves.

Afin de permettre de se prononcer sur ces réserves, la commission d'enquête souhaite, dans le mémoire en réponse demandé à la communauté d'agglomération, savoir si ces réclamations peuvent être prises en compte, ou dans le cas contraire, les raisons d'un éventuel refus.

La commune d'ALIZAY demande :

- La modification de la parcelle B0964 de zonage U en zonage N.

Réponse de l'Agglomération :

Ce projet de modification est inscrit pour la modification suivante n°5.

- La modification de zonage des parcelles C1493, C1195, C1167, C1472, C1466, C1462, C1385, C1521, C1381, de zonage A en zonage Uz, appartenant à la société BEA pour le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Réponse de l'Agglomération :

Cette demande est en cours d'études, elle fera, le cas échéant, l'objet d'une procédure spécifique distincte des modifications de droit commun.

La commune de SAINT AUBIN S/ GAILLON demande :

- Secteur de la Grange Vimont : la parcelle AB0168, l'aplat de protection L151-23 du Code de l'Urbanisme doit prendre en compte le bâti pour permettre des projets d'extension de la construction.

Réponse de l'Agglomération :

Il sera pris en compte l'existence des habitations dans la délimitation de la protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Secteur rue de la Vallée : conservation de bâtiments et murs anciens (L151-19 Cu) : le bâtiment situé sur la parcelle AD0264 situé au Sud-Est à l'extrémité de celle-ci n'existe plus, il n'a pas lieu d'apparaître comme élément architectural à protéger.

Réponse de l'Agglomération :

L'Agglomération Seine-Eure prend note de cette remarque. La correction sera effectuée.

- Secteur du corps de ferme Hameau de Couvicourt : compte tenu des contraintes du site et de l'unique accès à la parcelle AD0301 via la parcelle AD0005, cette dernière étant grevée d'un mur d'enceinte protégé au Nord et à l'Est du corps de ferme, il y a lieu d'étendre la zone d'élément paysager protégé au titre de l'article L151-23 à l'ensemble de la parcelle AD0005.

Réponse de l'Agglomération :

Le mur d'enceinte est protégé comme élément bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le projet d'instaurer des dispositions spécifiques à ce corps de ferme vise notamment à interdire la création de tout nouvel accès de manière à protéger l'existant.

Il est envisagé que la protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme soit délimitée sur les parcelles AD0006 et AD0005. Une bande de 9m le long du mur en sera néanmoins dépourvue afin de permettre la construction d'habitations parallèle à la rue du Bois de la Fosse, d'une largeur maximale de 6m (en limite ou en retrait de 3m du mur d'enceinte).

- Secteur du corps de ferme au Hameau d'Habloville : compte tenu des contraintes du site : l'accès très étroit via l'avenue du Bois Léopard qui a justifié l'installation d'un sens unique, et la densité, il y a lieu de mieux encadrer la zone d'urbanisation future des parcelles AD0094, AD0255, AD0256 et AD0257 par la mise en place d'une OAP. Il est demandé au service planification de l'Agglomération Seine Eure de proposer un schéma d'aménagement d'OAP.

Réponse de l'Agglomération :

Le projet de modification n°4 vise également à instaurer des dispositions spécifiques sur ce secteur de manière à réglementer l'implantation et l'architecture. Ce projet est reporté à la modification n°5. Une OAP sera de préférence proposée pour prendre en compte les contraintes d'accès et de densité du site.

- Secteur du corps de ferme de la rue de la mare en pierre : le plan des espaces libres de plaines terres doit être porté à 90% d'espaces perméables à préserver (parcelles ZL0334, ZL0335, ZL0336, ZL0337, ZL0338, ZL0339).

Réponse de l'Agglomération :

La réglementation en vigueur fixe le taux d'espace libre de pleine terre à un minimum de 70% de la propriété.

Un rehaussement de ces espaces à 90% ne serait pas cohérent avec l'emprise des constructions existantes, puisqu'elle dépasserait les 10% d'espace maximum pouvant être imperméabilisé sur la surface de leur propriété.

- Secteur des Graviers : les parcelles AB0035, AB0036, AB0140, AB0177, AB0178, AB0179 et AB0180 présentant un intérêt écologique, naturel et paysager doivent être classées au titre de l'article L151-23 du Cu et en zone Naturelle (N).

- Secteur Le Buisson : les parcelles AE0104, AE0105 et AE0168 présentant un intérêt écologique, naturel et paysager doivent être classées au titre de l'article L151-23 du Cu et en zone Naturelle protégée (Np).

Réponse de l'Agglomération :

Le classement en zone Naturelle protégée (Np) n'est en revanche pas appropriée sur ce secteur. La zone Np n'est dédiée qu'aux secteurs les plus importants d'un point de vue paysager comme les ouvertures paysagères remarquables (constituant par exemple, des cônes de visibilité d'une qualité paysagère d'intérêt).

L'opportunité d'instaurer une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sera débattue avec la commune pour éventuellement être étudiée lors de la modification suivante.

La commune de GAILLON émet la réserve suivante :

- Vu le cône de vue du Château de Gaillon sur l'ancienne route royale de Paris à Rouen et considérant les besoins recensés sur la commune, les modifications apportées aux orientations de l'OAP dite de la Verte Bonne engendrent les observations suivantes :

L'opération prévue sera à dominante économique. Les destinations seront limitées aux commerces et activités de service (uniquement l'hébergement hôtelier et touristique), aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des industries et entrepôts).

Réponse de l'Agglomération :

Le projet de modification de l'OAP Verte Bonne évoluera dans ce sens et sera acté à la présente modification n°4 du PLUi valant SCoT.

La commune de LOUVIERS demande :

- Le maintien de l'emplacement réservé n° 7 : « Le projet du carrefour giratoire de la place de la Demi-lune devant être réfléchi de manière globale avec l'élargissement de la rue de la Citadelle (emplacement réservé n°8), il convient donc de ne pas supprimer l'emplacement réservé n°7 »

Réponse de l'Agglomération :

Le projet de modification n°4 vise en effet à supprimer cet emplacement réservé. Il est néanmoins pris acte que la commune souhaite finalement le maintenir.

La commune de VILLERS SUR LE ROULE demande :

- de reprendre le projet de modification de l'OAP route de Gaillon, en y incluant obligatoirement :
 - La suppression de la première ligne et la remplacer par « développer un minimum d'environ 9 logements dont 20% seront obligatoirement en locatifs.
 - De modifier le dernier paragraphe en ajoutant que : « la sortie de la liaison douce sera conjointe à la nouvelle voirie ».

Réponse de l'Agglomération :

Les demandes d'évolutions de l'OAP route de Gaillon seront actées à la modification n°4. L'Agglomération Seine-Eure proposera à la commune la protection des arbres entant qu'élément paysager remarquable à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme afin que le site puisse conserver au maximum son attrait paysager.

Commentaire de la Commission d'Enquête

La commission a examiné l'ensemble des réserves émises par ces différentes communes sur le projet de modification n° 4 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT de la Communauté d'Agglomération Seine Eure.

Au regard de la complexité de certains points de la réglementations la commission considère que ces explications fournies en réponse à chaque réserve émise par les communes étaient fort utiles même si elles ne répondent pas précisément toutes aux attentes de certains.

Afin de mieux connaître les raisons de ces réserves émises un membre de la commission d'enquête a pris contact avec les services respectifs de ces communes en charge de l'urbanisme.

De ces entretiens, il ressort que ces réserves sont en majorité justifiées ; la commission constate dans les réponses fournies :

- la prise en compte de nombreuses réserves*
- la prise en compte éventuelle après nouvel examen*
- la prise en compte différée à la prochaine modification*
- le refus argumenté*

La commission souligne l'importance sur le plan de son développement économique des réserves émises par la commune d'Alizay ce qui fera d'ailleurs l'objet d'une procédure spécifique distincte des modifications de droit commun.

V. RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

La commission d'enquête a transmis le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses deux conclusions motivées, au Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen le 17 janvier 2025

Les copies du rapport et des conclusions doivent être tenues à disposition du public pendant un an au siège de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, à l'adresse <http://www.agglo-seine-eure.fr/>. Quant à l'approbation du projet de modification N°4 des PLUi-H et du PLUi valant SCoT, à l'issue de l'enquête publique et après réception de la commission d'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et de la commission d'enquête, sera proposé à l'approbation du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

Le 17 janvier 2025,

Membre titulaire

Jean-François BARBANT



le Président de la Commission

Jean-Pierre ADAM



Membre titulaire

Patrick BATAILLE

