

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
SÉANCE DU JEUDI 19 DÉCEMBRE 2019  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation :  
Nombre de conseillers en exercice : 101  
Nombre de conseillers présents : 72  
Nombre de conseillers votants : 91

**TITULAIRES PRÉSENTS :**

Bernard LEROY - Jacky BIDAULT - Sylvie BLANDIN - Jean-Yves CALAIS - Jean CARRE - Thierry DELAMARE - René DUFOUR - Jean-Marc MOGLIA - François-Xavier PRIOLLAUD - Anne TERLEZ - Christian WUILQUE - Daniel BAYART - Jean-Pierre BREVAL - Jean-Philippe BRUN - François CHARLIER - Angélique CHASSY - Jean-Claude CHRISTOPHE - Patrick COLLET - Jean-Jacques COQUELET - Jean-Claude COURANT - Alexandre DELACOUR - Maryannick DESHAYES - Rachida DORDAIN - Jean-Pierre DUVERE - Jacky FLEITH - Alexis FRAISSE - Nabil GHOUL - Sylvie LANGEARD - Yves LANIC - Jean-Jacques LE ROUX - Jacques LECERF - Marie-Joëlle LENFANT - Hervé LETELLIER - Alain LOEB - Patrick MADROUX - Pierre MAZURIER - Ousmane N'DIAYE - Albert NANIYOULA - Maryline NIAUX - Guillemette NOS - Didier PIEDNOEL - Caroline ROUZEE - Nadine TERNISIEN - Hubert ZOUTU - Philippe BODINEAU - Liliane BOURGEOIS - Sandrine CALVARIO - Christophe CHAMBON - Antoine DE COSMI - Nicole DROUILLET - Jean-Claude DUPLOUIS - Jean-Rémi ERMONT - Didier GUERINOT - Max GUILBERT - Odile HANTZ - Eric JUHEL - Monique KWASNY - Joël LE DIGABEL - Bernard LE DILAVREC - Yann LE FUR - Jean-Marie LEJEUNE - Patrick LEQUETTE - Patrick MANFREDI - Dominique MEDAERTS - Catherine MEULIEN - Jacky PAUMIER - Jean-François PILAT - David POLLET - Michèle PUCHEU - Dominique SIMON - Alain THIERRY.

**CONSEILLER(E) SUPPLÉANT(E) PRÉSENT(E) AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE REMPLAÇANT UN(E) TITULAIRE EXCUSÉ(E) :**

Denis NOEL.

**POUVOIRS :**

Marc-Antoine JAMET à Jean-Jacques COQUELET, Richard JACQUET à Albert NANIYOULA, Marie-Dominique PERCHET à Jean-Jacques LE ROUX, Sylviane LORET à Patrick MADROUX, Catherine DUVALLET à Jacques LECERF, Hervé PICARD à Maryannick DESHAYES, Daniel JUBERT à Sylvie LANGEARD, Céline LEMAN à Jean-Pierre DUVERE, Marie-Pierre DUMONT à Maryline NIAUX, Dominique DELAFOSSE à Jean-Claude CHRISTOPHE, Hafidah OUADAH à Anne TERLEZ, Pierre LECUYER à François-Xavier PRIOLLAUD, Frédéric ALLOT à Christophe CHAMBON, Fernand LENOIR à Dominique MEDAERTS, Laurent COURVOISIER à Jean-Marc MOGLIA, Marie-Claude MARIEN à Odile HANTZ, Jean-Michel DERREY à Thierry DELAMARE, Laurence LAFFILLE à Max GUILBERT, Jacky GOY à Jacky PAUMIER.

**ASSISTAIENT ÉGALEMENT**

Régis PETIT - Sid-Ahmed SIRAT - Philippe CROU - Mathieu TRAISNEL - Hervé NEVEU - Laurent PORTENEUVE - Vincent VORANGER

**Secrétaire : Ousmane N'DIAYE**

\*\*\*\*\*

**Délibération 2019-339**

Accusé de réception en préfecture  
027-200089456-20191219-lmc15357-DE-1-1  
Date de télétransmission : 23/12/1923/12/19  
Date de réception préfecture :  
23/12/1923/12/19

**DÉLIBÉRATIONS - DÉLIBÉRATIONS, ARRÊTÉS, - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER -  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant  
SCoT) Eure Madrie Seine - Approbation**

**TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 23 décembre 2019  
AFFICHÉ LE : 23 décembre 2019**



**2019-339 - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER - Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT) Eure Madrie Seine - Approbation**

**RAPPORT**

Monsieur MANFREDI rappelle que le présent rapport a pour objet de proposer à l'approbation de l'assemblée délibérante le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT).

**I. Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi valant SCoT**

**A. Prescription :**

Par délibération n°07-03-11-15 en date du 3 novembre 2015, le conseil communautaire de l'ancienne Communauté de communes Eure-Madrie-Seine (CCEMS) a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale sur l'ensemble de son territoire, et conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

La première conférence intercommunale des maires s'était préalablement réunie le 13 octobre 2015 pour définir les modalités de collaboration de la CCEMS avec les communes membres, qui ont été entérinées par le conseil communautaire (délibération n°06-03-11-15).

**B. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Un premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu lors de la séance du conseil communautaire du 26 septembre 2017. Au préalable, au cours des mois de juin et septembre 2017, les conseils municipaux des communes de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine en avaient eux-mêmes débattu.

Suite à des ajustements intervenus sur le scénario démographique et à la réflexion engagée sur le commerce, le PLUi ayant valeur de SCoT, cette première version a été modifiée.

Un second débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu lors du conseil communautaire du 2 octobre 2018. Au préalable, au mois de septembre 2018, les conseils municipaux des communes de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine en avaient eux-mêmes débattu.

**C. Bilan de la concertation et arrêt de projet**

Par délibération n°02-07-02-19 en date du 7 février 2019, selon les dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation, qui s'est déroulée du 3 novembre 2015 au 7 février 2019. La délibération rappelle les modalités de la concertation, la manière dont celle-ci a été mise en œuvre, les observations recueillies et la façon

dont elles ont été prises en compte dans le projet.

Après avoir arrêté le bilan de la concertation, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi valant SCoT.

Le dossier de PLUi valant SCoT arrêté était constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation composé des documents suivants : le diagnostic territorial, le diagnostic agricole, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, les justifications des choix retenus et les études « entrées de ville » au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les pièces règlementaires composées du règlement écrit, du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs, les plans de zonage numérotés 1 et 2, ainsi que les plans de zonage 1 par commune en format A0 pour faciliter la lecture.
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) règlementaires et l'OAP sur la thématique commerciale.
- Les annexes,

Par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2019, Monsieur le Préfet a pris un arrêté n°DELE/BCLI/2019- 15 portant création de la Communauté d'agglomération Seine-Eure issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine. Le même jour, Monsieur le Préfet a pris un second arrêté n°DELE/BCLI/2019-16 prévoyant la composition de l'assemblée délibérante au 1<sup>er</sup> septembre 2019. Le périmètre du PLUi valant SCoT ne couvre pas toutes les communes de la Communauté d'agglomération Seine-Eure :

- Les communes de la Harengère, de Mandeville et de la Saussaye demeureront régies par leur document d'urbanisme communal ;
- Les communes suivantes : 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-de-Pasquier, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray, Surtauville, Surville, Terres de Bord, Val de Reuil, Vironvay, Vraiville, formant l'ancienne Communauté d'agglomération Seine-Eure seront régies par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

## II. Le Projet arrêté

### A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD):

Les diagnostics préalables et les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du Projet de territoire de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine ont permis de faire émerger les enjeux qui constituent le socle du PADD. Le Projet de PADD, présenté le 02 octobre 2018 en conseil communautaire, s'articule autour des trois axes suivants :

Axe 1 : Dynamiser l'activité économique :

- Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière,
- Améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et flux de déplacements,
- Maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution,
- Explorer le potentiel de développement de la filière bois.

Le développement de l'activité économique constitue le premier axe du PADD, démontrant la volonté des élus de la CCEMS d'encourager l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois sur le territoire. Le PADD précise les grands secteurs géographiques ciblés par ce développement économique, en insistant en parallèle sur la nécessité de préserver les espaces agricoles et cette activité faisant l'identité du territoire.

Ce premier axe traduit également l'un des principaux objectifs du Projet de Territoire, concernant la notion «d'équité» dans le fonctionnement du commerce et des services sur le territoire intercommunal. Le PADD définit ainsi la stratégie commerciale à appliquer à travers le PLUi valant SCoT.

Axe 2 : Valoriser un cadre de vie remarquable et développer un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature et le patrimoine :

- Protéger et valoriser les différents paysages du territoire,
- Réduire l'exposition des habitants du territoire aux risques et nuisances,
- Prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire,
- S'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental,
- Soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure-Madrie-Seine à travers ses espaces de nature.

Le second axe du PADD porte sur les grands atouts du territoire à valoriser à savoir des espaces de nature de qualité et un patrimoine représentant un potentiel touristique intéressant.

L'objectif de la CCEMS est de se développer dans les années à venir, sans pour autant sacrifier ses paysages ni son patrimoine, qu'il soit bâti ou naturel. La protection des secteurs de nature, tels que les vallées, les coteaux, les cœurs de biodiversité (boisements, zones humides, mares), s'affiche dès lors comme l'un des grands objectifs du PLUi valant SCoT. La collectivité entend ainsi disposer d'un véritable outil pour dynamiser le tourisme sur ses terres au cours de la prochaine décennie.

La prise en compte des risques existants, notamment naturels, constitue un autre objectif de taille traduit dans ces orientations. Dans un contexte de changement climatique, l'anticipation des risques et catastrophes naturelles doit faire partie intégrante des projets urbains pour la protection des personnes et des biens.

Axe 3 : Maîtriser la dynamique démographique du territoire :

Les objectifs démographiques et de production de logements d'ici à 2035 sont :

- Encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de

- chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau,
- Renforcer l'armature du territoire intercommunal,
  - Réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire,
  - Mener une politique de développement en optimisant les services et équipements,
  - S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire.

Le soutien à la dynamique démographique et l'accueil de nouveaux habitants est le 3<sup>ème</sup> grand objectif des élus de la CCEMS. Sans viser une croissance démographique disproportionnée, le PADD s'attache à définir un objectif cohérent avec l'évolution du nombre d'habitants constatée ces dernières années, avec une croissance démographique attendue de +0,8% en moyenne par an.

De cette ambition découle un autre objectif qui est celui concernant la production de logements, nécessaire à l'atteinte d'une population de 34 000 habitants en 2035. Le PADD détaille la répartition des logements à produire selon les trois catégories de communes retenues. La définition de catégories permet de s'assurer à la fois d'une production de logements équilibrée, mais aussi logique au regard des caractéristiques de chaque commune et de la présence des commerces, services, équipements de proximité, de même que des réseaux et voies d'accès indispensables à tout développement urbain. Les élus souhaitent soutenir le développement du territoire tout en veillant à ce que les créations de logements respectent le caractère de chaque commune et préserve ainsi le cadre de vie des habitants, l'environnement et l'activité agricole.

#### **B. Les objectifs de réduction de consommation foncière**

Le PLUi valant SCoT fixe, à travers son Axe 3 du PADD, un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels d'environ 3ha en moyenne par an sur le temps d'application du PLUi (2020-2035).

Entre 2006 et 2016, ce sont environ 189 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés sur le territoire de la CCEMS. En moyenne par an, cela représente une consommation foncière d'environ 19 ha.

#### **C. En matière d'habitat**

La CCEMS a donc connu une croissance démographique forte au cours des dernières années (+1,2% en moyenne par an entre 1999 et 2015), même si cette augmentation a été moins forte entre 2010 et 2015 (+0,7%/moy/an).

Le projet démographique retenu vise une augmentation de la population au fil de l'eau, en continuité de l'évolution démographique relevée entre 2010 et 2015, pour atteindre environ 34 000 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance démographique moyenne de 0,8%/an. Ce projet se traduit alors par l'ambition d'accueillir environ 5 000 habitants supplémentaires.

Afin de répondre à ses objectifs démographiques d'ici à 2035, la CCEMS estime avoir besoin de produire environ 2 200 logements nouveaux, soit une moyenne de 135 logements par an sur seize années.

Ce besoin s'explique par le cumul de plusieurs facteurs, dont le détail est expliqué en quatrième partie du Rapport de présentation (« Justification du projet ») :

- 2 670 logements à produire pour répondre aux besoins cumulés du point mort et de l'objectif démographique de 5 000 habitants supplémentaires d'ici à 2035,

- La déduction de 440 logements déjà construits ou en projet,
- Un besoin net d'environ 2 200 nouveaux logements.

L'objectif de production de logement se répartit comme suit :

- Environ 1000 logements sur le pôle principal ;
- Environ 500 logements sur l'ensemble des pôles secondaires ;
- Environ 700 logements sur l'ensemble des villages.

La définition des différentes catégories :

- Le pôle principal autour de Gaillon et du Val d'Hazey (particulièrement Aubevoye) : classement lié aux caractéristiques urbaines de cette partie du territoire ;
- Les pôles secondaires :
  - o les communes de Courcelles-sur-Seine et de Clef Vallée d'Eure (particulièrement le bourg de La Croix-Saint-Leufroy), de par leurs équipements, commerces et services, ainsi qu'en raison de leur rôle polarisant dans les parties nord et sud du territoire ont été retenus en tant que pôles secondaires ;
  - o La commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon est classée parmi la catégorie des « pôles secondaires » malgré le fait qu'elle n'accueille ni commerce et service de proximité, ni équipement public majeur. Ce choix s'explique avant tout en raison du fort potentiel de développement économique présent sur la commune au niveau de la zone des Champs Chouette, du Bois de St-Paul et des Rangées, sur lesquelles sont prévues l'arrivée d'entreprises et d'actifs. Le passage de l'autoroute A13 et la présence de l'échangeur autoroutier qui découle du croisement avec la RD 316 (route des Andelys) font que la commune, son bourg et ses nombreux hameaux sont facilement accessibles. La forte dynamique démographique relevée à Saint-Aubin-sur-Gaillon ces dernières années explique également le choix d'un classement en tant que pôle secondaire du territoire (+470 habitants entre 1999 et 2015, soit une croissance de 33% et une moyenne annuelle de 2%, là où la moyenne intercommunale était de +1,2% sur cette même période) ;
- La catégorie village concerne toutes les autres communes du territoire (absence d'équipements structurants, de commerces et/ou de services de proximité notamment).

Ainsi, tout en favorisant la création de nouveaux logements et le développement de l'activité économique, et dans l'optique de maîtriser la consommation foncière au cours des prochaines années, les élus de la CCMS se donnent pour objectif de permettre une certaine diversité des formes urbaines au sein des futures opérations de construction de logements. Cet objectif s'inscrit

à travers un principe de densité bâtie moyenne, applicable sur les futures opérations d'aménagement. Ces densités sont les suivantes :

- 40 log./ha sur le pôle principal,
- 20 log./ha sur les pôles secondaires,
- 10 log./ha sur les villages.

#### D. En matière de développement économique

Les zones d'activités nouvelles devront permettre de répondre à la croissance des entreprises locales et à l'accueil de nouvelles entreprises.

La CCEMS ne peut répondre aux objectifs qui sont les siens uniquement en densifiant ses zones d'activités. Les zones aménagées il y a une décennie sont aujourd'hui aménagées et occupées. L'ouverture de nouvelles zones est donc nécessaire pour l'avenir du territoire. Ces zones sont établies à proximité des grands axes de transports (autoroutes, routes départementales majeures, Seine, ...).

En parallèle, la CCEMS poursuit le travail mené sur la résorption des friches et la requalification/revitalisation des zones d'activités historiques reste actif, notamment au travers des travaux menés dans le cadre du Contrat Plan Interrégional Etat-Région (CPIER).

#### E. En matière de mobilité

Les questions de mobilité sont traitées dans le PADD à travers l'axe 3, *Objectif 6 : S'appuyer sur la mobilité pour dynamiser le territoire*. Le développement du territoire doit ainsi se faire à travers tous les modes de mobilité et tenir compte des besoins de chacun au quotidien.

La présence de la gare ferroviaire de Gaillon-Aubevoive, située sur la ligne Paris-Rouen-Le Havre constitue le point névralgique des arrivées et des départs sur le territoire.

Même si, la CCEMS reste face à une utilisation inévitable de la voiture de par ses nombreux espaces de vie ruraux, le PADD évoque des pistes à explorer pour tenter de proposer d'autres modes de transports que celui de la voiture individuelle. Les questions d'accessibilité au territoire intercommunal depuis les grands axes de transports, mais aussi en son sein, sont abordées par le PADD.

La volonté est affichée de renforcer l'usage des modes doux et des transports collectifs, mais aussi le covoiturage, pratique déjà bien en place au niveau des carrefours stratégiques du territoire, sur l'A13 et la RD 6015, mais qui mérite d'être encore poursuivie.

#### F. Le volet réglementaire

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le PLUi valant SCoT de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine encadre le droit de construire sur quatre types de zones :

- **La zone urbaine (U)** (13,4% du territoire) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat ;
- **La zone à urbaniser (AU)** (1,2% du territoire) est non bâtie. Elle dépend uniquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'y appliquent, que ces zones soient à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques. Seules les zones 2AU ne sont pas couvertes par une OAP ;

- **La zone agricole (A)** (40,4% du territoire) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments existants à l'approbation du PLUi valant SCoT ;
- **La zone naturelle (N)** (45% du territoire) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'intérêt esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.
- **L'application de règles écrites**

Par délibération n°09-28-06-16, en date du 28 juin 2016, le conseil communautaire a souhaité que le règlement écrit du PLUi valant SCoT reprenne la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme. Cette organisation a été mise en place suite à la refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi valant SCoT se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Équipement et réseaux.

- **L'application de règles graphiques**

Le territoire présente une grande diversité de paysages et de formes urbaines. Dans ce contexte, l'ancienne Communauté de communes Eure-Madrie-Seine a fait le choix de compléter le règlement avec une partie graphique portant sur les règles de hauteurs et d'espaces libres de pleine terre, permettant ainsi de mieux adapter ces règles en fonction des secteurs.

- **Le plan des hauteurs**

L'application des règles de hauteur maximale des constructions à travers un document graphique permet de mieux s'adapter aux différents tissus urbains qui composent le territoire intercommunal. Le choix du plan permet ainsi d'une part de favoriser la densification urbaine dans certains secteurs, via l'autorisation de construire plus haut, et d'autre part de préserver le cadre bâti dans d'autres secteurs en veillant à ce que les nouvelles constructions respectent les volumétries déjà existantes et s'intègrent bien dans le paysage bâti.

Le plan des hauteurs se compose de différentes classes de hauteurs. Celles qui affichent deux hauteurs réglementent dans un premier temps le niveau de l'égout de toiture et le sommet de l'acrotère, et dans un second temps le niveau du faîtage. De cette façon, le règlement laisse davantage de possibilités pour les conceptions de toiture, sans en définir la pente maximale.

D'autres classes de hauteur réglementent quant à elles uniquement la hauteur maximale des constructions à leur point le plus haut, qu'il s'agisse du faîtage ou du sommet de l'acrotère, ce qui, en cas de toitures à pans, laisse libre d'établir sa base de toiture. Rappelons que le règlement précise que chaque projet devra systématiquement respecter le caractère architectural observé dans la zone où il se trouve.

Le plan des hauteurs ne réglemente pas les hauteurs dans les zones dédiées à l'activité économique, afin de répondre aux besoins et contraintes spécifiques à ce type de constructions ou d'extensions. Le règlement des zones Uz, Uza et Uzc permet malgré tout d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des futurs projets.

Les zones N et A font l'objet de l'application de règles standards, visant à encadrer les constructions autorisées d'un point de vue de leur intégration dans le paysage. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre de faciliter le fonctionnement de cette activité et de ses besoins en développement.

Le plan des hauteurs rappelle par ailleurs les secteurs concernés par l'application d'une OAP et renvoie à celle-ci pour connaître la règle de hauteur maximale pour les constructions qui y seront réalisées.

- Le plan des espaces libres de pleine terre

En réglementant la part minimum d'espaces libres à préserver et non plus la part maximum d'emprise au sol des constructions, la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine a souhaité laisser davantage de liberté au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain.

Là aussi, l'application d'un document graphique permet une meilleure adaptation de la règle selon les caractéristiques du secteur où elle s'applique (spécificités urbaines, nature du sol, existence de risques naturels, topographie, etc.).

Ainsi, il a été fait le choix de réduire la part minimum d'espaces libres à préserver au niveau des secteurs bâtis du pôle urbain pour ne pas trop contraindre l'aménagement des parcelles encore libres et pour favoriser une certaine intensification urbaine. A l'inverse, la règle qui est généralement appliquée au niveau des cœurs de bourgs plus ruraux vise à maintenir le cadre de vie avec des parcelles bâties limitées en nombre et des espaces de respiration plus nombreux.

Le pourcentage rapporté à la surface de l'unité foncière permet d'être équitable dans son application et de ne pas favoriser les grandes propriétés au détriment des petites parcelles.

Le plan des espaces libres de pleine terre tient également compte de l'application des deux PPRi approuvés sur l'Eure (Eure aval et Eure moyenne). Ces documents réglementent déjà sous certaines conditions l'occupation du sol pour les constructions à travers leurs zones bleue, rouge et verte. Dans tous les cas, la zone jaune (risque de remontée de nappes souterraines) de chaque PPRi n'édicte pas de règle en termes d'emprise au sol pour les constructions. La règle de l'occupation du sol maximale des constructions étant le pendant inverse de la règle du minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver, la manière d'appréhender la règle entre le PLUi et le PPRi est différente. Dans un souci de clarification de cette différence entre les deux types de règles, le règlement du PLUi fixe, sur les secteurs où il est en capacité de le faire, un minimum d'espaces libres qui joue un rôle de « miroir » en face de la règle du maximum d'emprise au sol décidé par le PPRi. Ce cas de figure s'applique

ainsi :

- au niveau des secteurs constructibles situés en zone bleue des deux PPRi, concernés par une règle de 35% d'emprise au sol maximum à travers le règlement du PPRi et donc également par une règle d'un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver à travers le règlement du PLUi ;
- au niveau des secteurs dédiés au fonctionnement d'activités économiques (zones Uz et Uza) situés en zone rouge du PPRi de l'Eure aval, concernés par une règle de 35% d'emprise au sol maximum à travers le règlement du PPRi et donc également par une règle d'un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver à travers le règlement du PLUi.

Sur les autres secteurs, le règlement des deux PPRi n'est pas suffisamment précis (en termes de pourcentage d'emprise au sol et de destinations concernées). Par conséquent, pour éviter la multiplication des règles, le plan des espaces libres reste sans objet au niveau de ces secteurs et renvoie aux PPRi applicables (uniquement en guise d'information pour le pétitionnaire). Ces PPRi ont valeur de servitude d'utilité publique et s'imposent de fait au PLUi.

○ **Le zonage :**

Le règlement graphique du PLUi se compose de deux plans complémentaires :

➤ Le plan n°1

Il présente le zonage, comprenant les zones présentées précédemment et des indications diverses comme la localisation des emplacements réservés (L.151-41 du CU), les espaces boisés classés (L.113-1 du CU), les périmètres des secteurs couverts par des OAP (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU), les périmètres des abords des routes classées à grande circulation (L.111-6 et suivants du CU).

➤ Le Plan n°2

Il reprend tout d'abord le zonage présenté à travers le premier plan en y matérialisant les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi et effondrement de cavité souterraine) et en représentant les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les dispositions générales du règlement du PLUi :

● **Les risques et les nuisances :**

- Les axes de ruissellement des eaux pluviales,
- Les périmètres de protection appliqués autour des axes de ruissellement des eaux pluviales,
- Les zones couvertes par un plan de prévention du risque inondation (PPRi),
- Les zones inondables par débordement de la Seine,
- Les zones inondables sur la commune de Gaillon et présentant un risque faible (R.151-34, 1° CU),
- Les zones inondables sur la commune de Gaillon et présentant un risque moyen (R.151-31, 2° & R.151-34, 1° CU),
- Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ;

- **Patrimoine naturel et architectural :**

- Élément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 du CU),
- Élément naturel à protéger pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 du CU),
- Haie ou alignement d'arbres à protéger (L.151-23 du CU),
- Talus à préserver ou à créer (L.151-23 du CU),
- Mare (gestion publique ou privée) à protéger (L.151-23 du CU),
- Secteurs sensibles autour des mares présentant un intérêt modéré dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale - rayon de 50m (R.151-43, 8° CU),
- Secteurs sensibles autour des mares présentant un intérêt fort dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale - rayon de 200m (R.151-43, 8° CU) Zones humides,
- Éléments architecturaux remarquables à protéger (L.151-19 du CU),
- Éléments architecturaux linéaires à protéger (L.151-19 du CU),
- Chemin à préserver ou à créer (L.151-38 du CU).

### **G. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP encadrent le développement d'un total de 63 secteurs classés en zones U, AU et AUz, aux échelles, problématiques et enjeux variables. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles uniquement avec les orientations définies au sein de ces OAP.

Les OAP sont présentés de façon homogène avec :

- Une présentation du site et des contraintes à proximité,
- Les objectifs poursuivis par l'OAP (mixité fonctionnelle et sociale, desserte par les voies et réseaux, desserte en transport en commun, besoins en stationnement, qualité environnementale et gestion des risques, insertion architecturale, urbaine et paysagère),
- La programmation,
- Un schéma global des principes d'aménagement.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique commerciale :

La CCEMS a été informé le 5 février 2019 par les services de l'Etat que son SCoT était caduc depuis janvier 2017. Le PLUi de la CCEMS ayant valeur de SCoT et portant sur un territoire où aucun SCoT ne s'applique, les OAP comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 (art L151-6 du code de l'urbanisme).. Ainsi, la CCEMS a fait le choix d'élaborer une OAP sur la thématique commerciale. Les orientations relatives à la thématique du commerce sont présentées dans le PADD (Axe 1, Objectif 1, 2.), et les conditions d'implantation sont explicitées dans le règlement, accompagné de cette OAP thématique.

La stratégie a été élaborée au regard des objectifs énoncés au L. 141-16 du Code de l'urbanisme, de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité

permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

#### **H. Le volet SCoT**

Afin de répondre aux exigences d'un PLUi valant SCoT, les élus de la CCEMS ont souhaité affirmer des objectifs forts en matière d'aménagement commercial. La stratégie a été élaborée au regard des objectifs énoncés à l'article L. 141-16 du Code de l'urbanisme, de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

### **III. Les consultations du projet arrêté**

Le projet de PLUi valant SCoT arrêté par le Conseil communautaire en date du 7 février 2019, a été transmis pour avis aux communes membres de l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine, aux personnes publiques associées (PPA), aux personnes publiques consultées (PPC), à la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), ainsi qu'à toutes celles qui en ont fait la demande.

Les communes membres ont délibéré comme suit :

- 15 communes ont rendu un avis favorable sans remarques ni observations,
- 1 commune n'a pas rendu d'avis (réputé favorable),
- 1 commune a rendu un avis défavorable assorti de demandes de corrections d'erreurs ou de remarques afin de modifier les pièces du dossier arrêté.

A l'issue de l'arrêt du PLUi valant SCoT, le conseil municipal de la commune de Saint Aubin sur Gaillon a émis un avis défavorable sur le projet de PLUi valant SCoT le 9 mai 2019.

Conformément à l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme « *lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés* », le conseil communautaire de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine a arrêté une deuxième fois le projet à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés sans modifications, le 20 mai 2019 (délibération n°01-20-05-19).

Dans le cadre du travail avec les communes, l'ensemble des observations ont été prises en compte et la plupart des points techniques réglementaires ont pu être traités. La Communauté d'agglomération Seine-Eure, compétente pour l'élaboration du PLUi valant SCoT depuis le 1<sup>er</sup>

septembre 2019, a également proposé de reporter à une procédure d'évolution ultérieure les demandes pouvant remettre en cause les principes généraux du PLUi valant SCoT (création de nouvelles zones à urbaniser, mise en place de nouveaux emplacements réservés, etc.) ou nécessitant la mise en place de nouvelles études (modification des axes de ruissellement, ou des périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles par exemple).

**Le Préfet** a formulé un avis réservé au projet de PLUi valant SCoT Eure-Madrie-Seine et demande la prise en compte des quatre observations suivantes dans le document qui sera soumis pour approbation au Conseil communautaire.

- **Observation relative à la répartition des objectifs de logements :**

« L'objectif d'évolution démographique, défini à + 0,8 % par an pour atteindre 34 000 habitants à l'horizon 2035, soit une augmentation globale de 5 000 habitants par rapport à 2015, poursuit la croissance observée depuis 2010 », ce qui est cohérent avec le diagnostic. Cependant, la répartition géographique conduit à favoriser l'étalement urbain. Parmi les 2 200 logements nouveaux attendus d'ici à 2035, 45% sont prévus sur le pôle principal, 23% sur les pôles secondaires et 32% sur les villages, ce qui induit une absence de polarisation à l'échelle du territoire. « Ce choix de répartition à l'échelle du territoire intercommunal induit une absence de polarisation réelle du territoire, du fait d'un développement important dans les villages au détriment des pôles secondaires ».

« De nombreux terrains constructibles sont situés en extension de l'urbanisation existante ». Pour certains villages, il est prévu une augmentation de la population de 30 à 49%. « La localisation de ces futures urbanisations entraînera un accueil de nouveaux habitants dans des secteurs éloignés des services et des équipements publics et contribuera au phénomène d'étalement urbain. La précarité énergétique induite par cette situation sera aussi un élément à prendre en compte ». D'autre part, le potentiel d'accueil en logements paraît sous-estimé par manque d'exhaustivité du recensement des terrains disponibles au sein des zones déjà urbanisées. Les services préfectoraux ont estimé à 2 885 le nombre de logements possibles pour les 2 200 logements attendus.

- **Observations relatives aux objectifs de densité :**

Les densités de logements prévues « impliquent que 21% des surfaces seront dans le pôle principal, 21% dans les pôles secondaires et 58% dans les villages ». Cela conduit à une consommation foncière importante. Les objectifs des OAP conduisent à des densités de 6 à 8 logements à l'hectare dans les villages et 15 à 20 dans les pôles secondaires. « Les orientations d'aménagement définies à Gaillon, pôle principal, induisent une densité de 30 logements à l'hectare sur la zone de Gailloncel, et de 18 logements à l'hectare sur celle de la Grange Dîme. Ces densités sont en deçà des objectifs portés par le projet communautaire et doivent donc être revues à la hausse ».

- **Observations relatives aux objectifs de modération de la consommation d'espace :**

La modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 3 ha/an revient à permettre une consommation de 14ha de ces espaces par an. La consommation moyenne de ces espaces était, en moyenne, de 10,8 ha/an entre 2008 et 2017. Le projet prévoit, en extension du bâti existant, 100ha pour l'habitat et 96ha pour l'activité, soit une moyenne de 12,3ha/an, consommation supérieure à celle de 2008 à 2017. L'objectif de modération de 3 ha/an ne constitue pas une modération, mais une accentuation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. « Il conviendra donc de formuler des objectifs de modération de la consommation d'espaces adaptés et cohérents avec la situation observée sur les 10 dernières années, et d'appliquer ces objectifs au projet de zonage du PLUi. »

- **Observations relatives à l'analyse des temps de déplacement :**

« Le projet d'aménagement et de développement durables présente des orientations stratégiques liées aux mobilités, mais il ne propose pas d'analyse qualitative des temps de déplacement, analyse réglementairement attendue dans le cadre d'un PLUi ayant les effets d'un SCoT. Cette analyse doit caractériser les différents types de mobilités sur le territoire (intensité, fréquence, durée, mode), leurs causes (sociales, spatiales) et proposer des objectifs pour répondre aux situations diagnostiquées comme problématiques ou à endiguer. La question des déplacements domicile-travail doit être au cœur de cette analyse. Dans le cas d'un éloignement constaté des populations de leur lieu de travail, il s'agit d'analyser les facteurs qui y concourent et de proposer des solutions incitatives et alternatives à l'usage du véhicule individuel ».

**L'autorité environnementale de l'État**, consultée au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme, après avoir indiqué que « le dossier transmis est bien réalisé et contient tous les éléments attendus en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement », explique que « le projet de PLUi prévoit comme scénario démographique d'atteindre une population totale de 34 000 habitants à l'échéance 2035, ce qui correspond à l'accueil d'environ 5 000 habitants supplémentaires. Le besoin estimé pour atteindre cet objectif est de 2 200 logements à créer. Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un potentiel foncier maximal de 100ha est retenu pour l'habitat, alors que le besoin en foncier en extension pour l'habitat est estimé, en fonction des densités prévues, à 120ha. Alors que le besoin foncier pour le projet économique n'est pas clairement défini, le PLUi prévoit de permettre l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques sur une emprise foncière de 182ha, dont 164ha en extension.

La démarche d'évaluation environnementale menée par la collectivité lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT n'apparaît pas satisfaisante, du fait essentiellement de l'absence de présentation de scénarios démographiques et de justification des choix effectués par la collectivité dans l'élaboration de son projet.

La démarche semble n'avoir été que très partiellement menée, en particulier dans sa dimension d'évitement et de réduction des impacts du document d'urbanisme sur l'environnement. La cartographie de la trame verte et bleue mériterait d'être précisée à l'échelle de l'intercommunalité. Plusieurs thématiques, comme la biodiversité, l'eau, la qualité de l'air, les sols et le climat seraient à compléter, thématiques sur lesquelles le dossier révèle de probables impacts directs ou indirects liés à la mise en œuvre du PLUi ».

**La Chambre d'Agriculture** a émis un avis défavorable sur le projet de PLUi valant SCoT arrêté. Le projet arrêté en date du 7 février 2019 transmis pour avis à la chambre d'Agriculture de l'Eure a été reçu le 18 février 2019. L'avis a été réceptionné le 20 mai 2019 à la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine, étant arrivé au-delà des délais de 3 mois, il est donc réputé favorable. Toutefois, compte tenu de l'association de la Chambre d'Agriculture de l'Eure tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi valant SCoT, l'avis a fait l'objet d'un examen attentif et a été annexé au dossier d'enquête publique.

Ainsi, la chambre d'Agriculture de l'Eure constate que le projet de PLUi valant SCoT Eure-Madrie-Seine fait part « d'une consommation des espaces agricoles très importante à la fois pour l'habitat mais aussi pour les zones économiques ».

La densité étant un des leviers de modération de la consommation de foncier agricole et naturel, l'objectif des densités affichées (de 10 logements/ha à 40 logements/ha) correspond aux préconisations de la Chambre d'Agriculture.

La Chambre relève qu'une organisation dispersée des nouvelles implantations a été privilégiée.

Cinq remarques ont été formulées sur le règlement écrit et portent essentiellement sur la construction de bâtiments agricoles, les activités autorisées en complément de l'activité agricole, la distance d'implantation d'annexes aux bâtiments agricoles ou à l'habitation principale de l'exploitant.

Sur les plans de zonage, la Chambre d'Agriculture demande notamment à ce que des corps de ferme en activités soient classés en zone A, que des parcelles valorisées par une activité agricole soient classées en zone A (agricole) et non N (naturelle) même si elles sont localisées en zone humide, de classer en N des parcelles non agricole (forêt, fond de jardin...), de supprimer les parcelles AU (à urbaniser) en extension de bourg, etc.

La Chambre d'Agriculture a également émis des remarques à l'échelle de chaque commune, le détail de ces demandes figure en annexes de la délibération ci-présente.

**La Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)**, compétente sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières ou à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers ou à vocation ou usage agricole, conformément aux dispositions des articles L.151-12, L.151-13 et L.151-16 du Code de l'Urbanisme, après examen du projet de PLUi valant SCoT Eure-Madrie-Seine lors de sa séance du 02 mai 2019, a émis un avis défavorable à l'unanimité sur le document.

Les motifs évoqués par les membres de la commission sont les suivants :

- une répartition des capacités d'accueil des logements ne renforçant pas le pôle urbain principal et entraînant une consommation foncière trop importante sur les villages,
- la densité de 40 logements à l'hectare sur le pôle principal pour les ouvertures à l'urbanisation n'est pas suivie d'obligations réglementaires sur les dites zones, notamment «la Grange Dîme» à Gaillon,
- les densités envisagées dans les pôles secondaires et les villages sont trop faibles,
- les ouvertures à l'urbanisation sur les villages conduiraient à des augmentations trop importantes du nombre d'habitants,
- le STECAL Nspr sur Gaillon « hameau de Douaires » a été étendu à des espaces naturels et agricole, la Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers souhaite que les limites se rapprochent davantage des bâtiments existants,
- l'implantation des annexes dans les zones naturelles et agricoles est envisagée dans un rayon de 100m de l'habitation, une distance de 30m serait plus appropriée.

Un EPCI limitrophe a formulé un avis sur le projet de PLUi arrêté :

- **Seine-Normandie Agglomération**

La Communauté d'Agglomération Seine-Normandie a formulé un avis favorable assorti d'observations sur la thématique touristique. Elle note cependant que les données référencées

sont assez anciennes et indique regretter l'absence d'évocation du projet Seine à vélo.

**L'analyse et les réponses apportées aux demandes faites par les communes membres, par les Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC), sont regroupées dans un tableau annexé à la présente délibération.**

#### **IV. L'enquête publique**

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'urbanisme et R.123-9 du Code de l'environnement, Madame la Présidente de la CCEMS a, par arrêté n°1127-2019 du 22 mai 2019, soumis le projet de PLUi valant SCoT à enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du 06 juin 2019 à 9h00 au 10 juillet 2019 à 17h00 inclus.

La Commission d'Enquête, désignée par ordonnance N°E1900001276 du 21 mars 2019 par le Président du Tribunal Administratif de ROUEN a été composée ainsi qu'il suit :

- Président : M. SAINSAULIEU Jean-Claude, professeur de géologie et biologie retraité
- Membres titulaires : M. GOURVES Yves, militaire retraité et M. CHAGNAUD François, fonctionnaire territorial retraité

La Commission d'enquête a tenu 15 permanences réparties sur 8 communes (Clef-Vallée-d'Eure, Courcelles-sur-Seine, Le Val-d'Hazey, Fontaine-Bellenger, Gaillon, Les Trois-Lacs, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Saint-Pierre-la-Garenne) et au siège de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine au Val d'Hazey.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres d'enquête publique mis à sa disposition dans les 8 communes rappelées ci-dessus et au siège de la CCEMS. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet de la CCEMS.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet,
- Du projet de PLUi valant SCoT arrêté au conseil communautaire du 7 février 2019,
- Des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), les personnes publiques consultées (PPC), la Mission Régionale d'Autorité environnementale, la CDPENAF, les communes de la CCEMS.

La Commission d'Enquête a dénombré au total 124 observations dont 56 sur les registres d'enquête publique et 30 sur le registre dématérialisé, ainsi que 38 courriers et dossiers annexés.

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, le 22 juillet 2019, la Commission d'Enquête a notifié à Madame la Présidente de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine le procès-verbal de synthèse des observations consignées.

Un mémoire en réponse de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine a été transmis à la Commission d'Enquête le 7 août 2019.

La Commission d'Enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 26 août 2019. Ces documents ont été mis en ligne sur le site Internet dédié et mis à disposition du public en version papier au siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019. Une copie de ces documents a été transmise aux Maires des communes.

La Commission d'Enquête a émis un avis favorable, assorti de 3 réserves :

- **Réserves**

Réserve n°1 | « *La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour les extensions futures relatives à l'habitat ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales semble trop importante et est soulignée par l'Autorité Environnementale, les services de l'Etat ainsi que le Chambre d'Agriculture et la commune de Saint-Aubin-sur- Gaillon. La commission demande donc de revoir cette consommation d'espace, notamment en réévaluant la possibilité d'utiliser d'une manière plus importante les friches industrielles et en revoyant certaines OAP qui présentent des contraintes environnementales incompatibles avec l'urbanisation comme l'OAP « impasse des Paillards » à Sainte-Barbe-sur-Gaillon ou mettent en péril la pérennité d'exploitations agricoles : OAP des « Sables » à Saint-Pierre-la-Garenne; « Champs Chouette sud » à Saint-Aubin-sur-Gaillon. En revanche, certaines OAP pourraient être densifiées ».*

Réserve n°2 | « *La commission constate que le règlement des OAP est trop général et trop semblable pour les différentes OAP, alors qu'il devrait être adapté à chaque cas. Le règlement de chaque OAP (qui doit être compatible avec le PADD) devra être revu et complété ».*

Réserve n°3 | « *La commission regrette qu'il n'y ait pas eu de concertation avec la CASE qui vient elle-même de procéder à une enquête publique sur son PLUi-H et qui doit bientôt fusionner avec la CCEMS. Nous sommes persuadés qu'une bonne concertation permettrait des économies de terres agricoles, naturelles et forestières en évitant les doublons. Cette concertation devra être effectuée ».*

La Communauté de communes Eure-Madrie-Seine a analysé chacune des réserves de la Commission d'enquête, ainsi que chacune des observations du public, au prisme des partis d'aménagement retenus par les élus, en veillant à ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet arrêté.

- **Concernant les réserves**

Réserve n°1 :

- L'OAP « Impasse des Paillards » située sur la commune déléguée de Sainte-Barbe-sur-Gaillon (Le Val d'Hazey) a été supprimée après consultation avec les élus. L'OAP présentait des contraintes liées à la présence d'une ZNIEFF de type 2, une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et un risque de retrait de gonflement des argiles. La zone constituait également une extension d'un hameau sur une zone naturelle. Les parcelles ont été reclassées en zone naturelle.
- L'OAP « Côte des Sables » située sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne a été

supprimée après consultation avec les élus. Les contraintes suivantes ont conduit à reclasser ces parcelles en zone agricole : proximité d'une exploitation agricole maraîchère, difficultés d'accès sur la RD 6015, difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et zone soumise à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales.

- L'OAP « Champs Chouette sud » située à Saint-Aubin-sur-Gaillon, initialement de 25ha dans le PLU de la commune, a été ramenée à 14ha dans le PLUi afin de réduire l'impact de la création de la zone économique sur l'activité agricole et l'exploitation agricole voisine. L'OAP « Champs Chouette sud » est ainsi maintenue. La zone des Champs Chouette se trouve à proximité de l'échangeur autoroutier n°17, point fort de son attractivité. Le développement de cette zone se fera de façon raisonnée. En parallèle, il n'est pas question d'abandonner la mobilisation des friches industrielles, notamment celles situées en bord de Seine. Plusieurs études sont en cours dans le cadre du contrat de territoire, du Contrat Plan Interrégional Etat Région Axe Seine et de la démarche Territoires d'industrie afin de tirer profit de ces secteurs stratégiques situés au cœur de l'axe Seine.

#### Réserve n°2 :

Les Dispositions Générales des OAP (Document 5b. du dossier de PLUi) servent justement à centraliser un certain nombre d'orientations qui auraient été inscrites de manière trop redondante au sein des différentes OAP. Ces dispositions s'appliquent ainsi pour l'ensemble des OAP retenues à travers le document d'urbanisme.

Le contenu des OAP a fait l'objet d'adaptations mineures. Les OAP se différencient entre elles sur des éléments de détails propres à chaque site : le nombre de logements visés, le maintien d'espaces de respiration entre les constructions, la prise en compte de nuisances voisines ou la préservation des arbres existants notamment. De plus, certaines OAP correspondent au même type de projet, cela explique les similitudes dans l'approche et le traitement des futures opérations d'aménagement.

#### Réserve n°3 :

La réserve relative à la concertation de l'ancienne Communauté d'agglomération Seine Eure avec l'ex communauté de communes d'Eure-Madrie-Seine s'avère relever davantage de l'observation. Les projets de PLUi ont fait l'objet de plusieurs réunions PPA permettant de partager leurs projets respectifs, et de rencontres informelles dans le cadre de la préparation de la fusion des deux collectivités. Par ailleurs, un projet commun de développement économique est présenté sur les communes d'Heudebouville et de Fontaine-Bellenger, mettant en exergue le dialogue qui a permis d'aboutir à ce zonage entre les deux collectivités.

#### - **Concernant les observations**

Les demandes visant à un reclassement de terrains agricoles ou naturels en zone constructible (thématique principale des demandes) ont majoritairement reçu une réponse défavorable. Les demandes relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visaient soit l'intégration d'une ou plusieurs parcelles dans un périmètre d'OAP, soit leur exclusion de ce périmètre. Les réponses apportées résultent d'une appréciation au cas par cas.

Il est précisé qu'un nombre important de demandes ne relève pas du PLUi (transports routiers ou activités fluviales, par exemple) et/ou de la compétence de la Communauté d'agglomération Seine-Eure (PPRI, ZNIEFF, périmètres autour des monuments historiques et exploitations agricoles).

Les demandes relatives à la forme des plans de zonage (parcelle cadastrale, nom des hameaux, étiquettes des zonages, etc.) ont globalement reçu une réponse favorable pour plus de lisibilité.

**Un document joint en annexe de la présente délibération, détaille la manière dont les réserves de la Commission d'Enquête ainsi que les observations du public ont été prises en compte.**

#### **V. La prise en compte des avis recueillis**

Le projet de PLUi valant SCoT a été modifié, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, pour tenir compte des avis des communes membres, des PPA et PPC, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-21, les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés à l'ensemble des maires de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure le 05 novembre 2019 lors d'une conférence intercommunale.

#### **A. Corrections d'erreurs matérielles, du règlement écrit et des plans de zonage**

Les demandes des communes et des PPA/PPC ont eu pour but de demander la correction d'erreurs ou d'oublis dans les documents du PLUi valant SCoT.

Au sein des annexes, les services de l'État ont demandé d'ajouter ou d'actualiser le dossier en reprenant les servitudes d'utilités publiques (SUP). Les éléments ont été actualisés ou modifiés lorsque les données étaient en notre possession.

#### **B. Mise à jour de l'évaluation environnementale**

Les services de l'État ont également demandé la mise à jour de l'évaluation environnementale (EIE) (document 1b) du Rapport de présentation. Des compléments au niveau du site classé de la Boucle de la Seine ont été apportés concernant la conservation et le maintien des qualités paysagères de ce site.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) recommande la complétude de l'état initial de l'environnement (EIE) sur les thèmes biodiversité, eau et sols. Le dossier de PLUi valant SCoT sera modifié afin de tenir compte de ces remarques.

#### **C. Consommation foncière**

Le Préfet de l'Eure note dans son avis que la structuration du territoire choisie est cohérente avec le diagnostic de fonctionnement du territoire. L'objectif d'évolution démographique, défini à + 0,8 % par an pour atteindre 34 000 habitants à l'horizon 2035, poursuit la croissance observée depuis 2010 et apparaît rationnel. Cependant, le Préfet observe que la répartition géographique prévue pour l'absorption de la croissance démographique concourt à favoriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et conduit à développer les villages au détriment des pôles secondaires.

Or, le projet de PLUi permet la réalisation de 820 logements à horizon 2035 sur les communes en

catégorie villages ce qui correspond à 33 % de la production de logements attendue. Dans les communes de cette catégorie, la majorité de la production de logements est prévu en densification du tissu urbain existant (62%). Des précisions sont apportées dans le document *1e. Rapport de Présentation - Justifications*.

Le Préfet indique également que « le potentiel d'accueil en logements paraît sous-estimé par manque d'exhaustivité du recensement des terrains disponibles au sein des zones déjà urbanisées et par une densité définie dans les zones à urbaniser inférieure à ce qu'elle pourrait être. En considérant les densités et taux de rétention foncière définis dans le dossier de PLUi valant SCoT, le dénombrement du potentiel de logements montre que celui-ci a été sous-estimé et est bien supérieur à l'objectif affiché dans le PADD ». Le Préfet pointe que les densités sont en deçà des objectifs portés par le projet communautaire et doivent donc être revues à la hausse.

A ce stade de la procédure il n'est pas envisageable de revoir la répartition des logements entre les communes. Certaines densités ont été réhaussées, notamment les deux OAP de Gaillon (OAP de la Grange Dime et Gailloncel), sur lesquelles s'applique désormais une densité brute de 40 log./ha, pour un total de 710 logements attendus sur ces deux zones. Le manque de foncier disponible et mobilisable sur Gaillon et Aubevoye reporte le besoin de logements sur les communes classées en pôles secondaires, tout en maintenant des possibilités d'urbanisation dans les villages qui représentent la majeure partie du territoire.

Le document *1e. Rapport de Présentation - Justifications* du projet a été complété afin de renforcer les justifications et de rappeler la méthode utilisée pour l'estimation du nombre de logements constructibles en densification et en renouvellement du tissu déjà bâti, notamment à travers l'emploi de coefficients de rétention foncière. La demande relative à la réévaluation du potentiel foncier mobilisable a été étudiée et a conduit à une réhausse des densités théoriques applicables sur les trois communes de Courcelles-sur-Seine, Gaillon et Aubevoye (Le Val d'Hazey). Comme le soulignaient les services de l'Etat dans leur avis, les densités théoriques initialement appliquées sur ces trois communes (respectivement de 10log./ha et de deux fois 15log./ha) étaient trop faibles au regard de ce qui peut légitimement être attendu en termes de densité bâtie sur des cœurs bâtis de cette importance. En ce sens, les densités théoriques servant à l'estimation du nombre de logements constructibles en dents creuses et parcelles mutables ont été réévaluées de la manière suivante : 15log./ha à Courcelles-sur-Seine et 20log./ha pour Gaillon et Aubevoye.

Le Préfet estime à 10,8ha/an la consommation foncière 2008-2017, si bien que l'objectif du PADD de limiter la consommation à 14ha/an sur 2020-2035 semble fausse. Dans le projet arrêté, l'analyse de la consommation d'espace du Diagnostic territorial (1b - Rapport de Présentation) s'établit sur 2001-2016.

Le diagnostic a été revu sur ce point. L'analyse de la consommation d'espaces s'établit désormais sur la période 2006-2016, durant laquelle 190 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés, soit en moyenne 19ha/an. La consommation d'espaces naturels et agricoles en extension de l'enveloppe bâtie projetée d'ici 2035 est de 200ha, soit une moyenne de 13,3ha en la projetant sur la période d'application du PLUi (2020-2035). Dès lors, le PLUi valant SCoT permet de modérer de près de 5,7ha en moyenne chaque année la consommation d'espaces naturels et agricoles, ce qui est cohérent avec l'objectif donné par le PADD (modérer d'au moins 3ha/an).

#### **D. Patrimoine :**

L'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis joint à celui de Monsieur le Préfet de l'Eure, a exprimé plusieurs observations.

Les observations d'ordre général concernant les documents du dossier de PLUi valant SCoT, à savoir le rapport de présentation (diagnostic, l'Etat initial de l'environnement) et le règlement écrit, ont été prises en compte.

Les demandes relatives au PADD et à la création d'OAP patrimoniales n'ont pas été prises en compte. Les OAP prévoient des objectifs en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. L'OAP des Granges Dîmes prévoit une attention particulière au plan de composition pour tenir compte de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat et de l'impact qu'aura la réalisation de cette opération en entrée de la ville de Gaillon. Les règles de hauteurs de cette OAP sont adaptées pour que les futures constructions s'intègrent au mieux dans le paysage de l'entrée de ville.

Les observations relatives aux corrections de zonage sur certaines communes ont pour la plupart été modifiées au cas par cas avec l'accord des élus.

#### **E. Lisibilité des plans de zonages :**

La commission d'enquête a indiqué avoir eu des difficultés pour se repérer sur les plans de zonage du projet arrêté.

Ces remarques ont été prises en compte avec le souci d'améliorer la lisibilité du règlement graphique. Ainsi, la présentation du zonage via un atlas est abandonnée et remplacée par une répartition par commune via un plan au format A0, pour chaque plan proposé (plans de zonage 1 et 2, plan des hauteurs et plan des espaces libres de pleine terre). Ces plans s'accompagneront désormais du nom des lieux-dits, ainsi que du nom des principales voies routières, en plus des dispositions réglementaires inhérentes au règlement du PLUi valant SCoT.

#### **F. Le volet SCoT**

Enfin, le Préfet ajoute que le PADD ne propose pas une analyse qualitative des temps de déplacement. A la demande des services de l'Etat, le Rapport de présentation - Diagnostic a été complété afin de présenter une analyse qualitative des temps de déplacement (les différents types de mobilités sur le territoire, leurs causes et les objectifs pour répondre aux situations diagnostiquées comme problématiques ou à endiguer), analyse réglementairement attendue dans le cadre d'un PLUi ayant les effets d'un SCoT.

La partie transport et mobilité du Rapport de présentation - Diagnostic a également été complétée par l'étude mobilité réalisée par un prestataire fin 2018. Cette étude apporte des informations sur les questions des déplacements domicile-travail et des solutions alternatives à l'usage du véhicule individuel.

En l'état actuel de la procédure, il n'est pas prévu de revoir la composition du PADD concernant l'analyse qualitative des temps de déplacements. Le PADD comporte déjà des objectifs précis en matière de transports et de mobilité (Axe 3, Objectif 6). Il s'appuie à ce titre sur l'analyse détaillée de la thématique « mobilités » qui est faite à travers le rapport de présentation du PLUi et fixe des objectifs en cohérence avec cette analyse.

## **DECISION**

**Le conseil communautaire** ayant entendu le rapporteur et ayant délibéré,

**VU** la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite « loi ALUR » du 24 mars 2014,

**VU** la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit des procédures administratives,

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants,

**VU** le Code de la construction et de l'habitation,

**VU** les statuts de la Communauté d'agglomération Seine-Eure,

**VU** les Plans d'Occupations (POS), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales en vigueur sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Eure-Madrie-Seine,

**VU** la délibération n°03-23-06-15 en date du 23 juin 2015 modifiant les statuts de l'ancienne Communauté de communes Eure-Madrie-Seine,

**VU** l'arrêté préfectoral DRCL/BCLI/N° 2015-53 en date du 20 octobre 2015 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine,

**VU** l'arrêté préfectoral DRCL /BCLI/N°2016 – 135 portant modification des statuts de la CCEMS,

**VU** les statuts de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine, et notamment l'article 3.1 dont l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, le SCoT et les schémas de secteurs, le plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communal,

**VU** la conférence intercommunale des maires en date du 13 octobre 2015 visant à définir les modalités de collaboration de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine avec les communes membres lors de la procédure d'élaboration du PLUi valant SCoT inscrit dans la délibération n° 06-03-11-15,

**VU** la délibération n°07-03-11-15, en date du 3 novembre 2015, portant sur la prescription du Plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine et définissant les objectifs et modalités de concertation,

**VU** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-9,

**VU** la délibération n°09-28-06-16 faisant le choix d'appliquer au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration le contenu modernisé du Plan Local d'Urbanisme, à savoir l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016,

**VU** la délibération n° 02-07-02-19 du 7 février 2019 tirant le bilan de la concertation du projet de PLUi valant SCoT de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine,

**VU** la délibération n° 03-07-02-19 du 7 février 2019 arrêtant le projet de PLUi valant SCoT de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine,

**VU** les avis favorables des conseils municipaux des communes de la CCEMS recueillis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale arrêté en conseil communautaire le 07 février 2019,

**VU** la délibération du 9 mai 2019 du conseil municipal de Saint-Aubin-sur-Gaillon, émettant un avis défavorable sur le projet de PLUi valant SCoT arrêté en conseil communautaire le 07 février 2019,

**VU** la délibération n° 01-20-05-19 en date du 20 mai 2019, arrêtant le projet de PLUi valant SCoT sans modification,

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées, par les personnes publiques consultées ainsi que par celles qui en ont fait la demande et le tableau annexé à la présente délibération qui expose de manière détaillée le traitement qui a été fait pour chaque contribution,

**VU** l'arrêté de la Présidente de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine en date du 22 mai 2019 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLUi valant SCoT arrêté,

**VU** la décision en date du 21 mars 2019 N° E19000012/76 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen désignant les trois membres de la commission d'enquête : Messieurs SAINSAULIEU (Président), GOURVES et CHAGNAUD,

**VU** les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06 juin 2019 au 10 juillet 2019 ainsi que le tableau annexé à la présente délibération qui expose l'ensemble des observations recueillies et le traitement dont elles ont fait l'objet,

**VU** le rapport et les conclusions de la commission d'enquête remis le 26 août 2019 annexé à la présente délibération,

**VU** la conférence intercommunale des maires qui s'est réunie le 5 novembre 2019 et au cours de laquelle ont été présentés aux maires les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête,

**VU** les adaptations apportées au projet de PLUi valant SCoT afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête,

**CONSIDERANT** que le PLUi valant SCoT est prêt à être approuvé sur le périmètre de 17 communes de l'ancienne communauté de commune d'Eure-Madrie-Seine :

- Ailly, Autheuil-Authouillet, Cailly sur Eure, Champenard, Clef Vallée d'Eure (anciennes communes de Fontaine-Heudebourg, La Croix-Saint-Leufroy, Ecardenville-sur-Eure), Courcelles sur Seine, Fontaine Bellenger, Gaillon,, Heudreville sur Eure, Le Val d'Hazey (anciennes communes de Vieux-Villez, Aubevoye, Sainte Barbe sur Gaillon), Les Trois Lacs (anciennes communes de Tosny, Venables, Bernières sur Seine), Saint Aubin sur Gaillon, Saint Etienne sous Bailleul, Saint Julien de la Liègue, Saint Pierre de Bailleul, Saint Pierre la Garenne et Villers sur le Roule,

**CONSIDERANT** que les communes de l'ancienne agglomération Seine-Eure ne sont pas concernées par les dispositions du PLUi valant SCoT,

**APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi valant SCoT) Eure-Madrie-Seine de l'Agglomération Seine-Eure tel qu'annexé à la présente délibération,

**AUTORISE** Monsieur le Président à accomplir toutes les diligences nécessaires pour conférer à la présente délibération et au PLUi valant SCoT un caractère exécutoire,

**DIT** que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et dans chacune des mairies des communes membres concernées par le PLUi valant SCoT durant un mois et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

**DIT** que cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs

**Adopté par 89 voix POUR et 2 voix CONTRE**

**Pour copie conforme,  
Le Président.**