



## **Annexe 2 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant SCoT – Approbation.**

---

**SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES QUESTIONS ABORDEES AU TRAVERS DES RESERVES DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

# Sommaire

1. Les réserves .....	3
2. Arbitrages.....	6
3. Divergences de position entre la Commission d'Enquête et la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019) .....	16
4. Réponses apportées aux autres demandes/observations formulées en enquête publique .....	19

## 1. Les réserves

**Réserve n°1 de la Commission d'Enquête :** 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.

**Réponse de la Communauté d'agglomération Seine-Eure :** La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est restée stable par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur, comme le confirme le tableau ci-dessous, extrait de la partie justification du rapport de présentation.

Documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC)		PLUi	
ha	%	ha	%
<b>Zone urbaine</b>			
2 233	11,6%	2 595	13,4%
<b>Zone à urbaniser</b>			
589	3%	239	1,2%
<b>Zone Agricole</b>			
7 583	39,4%	7 767	40,4%
<b>Zone Naturelle</b>			
8 798	46%	8 602	45%
<b>Totaux</b>			
19 203	100%	19 203	100%

Le passage au PLUi permet donc une légère augmentation des surfaces classées en zone Agricole, qui représentent désormais un peu plus de 40% du territoire de l'ancienne Communauté de communes Eure-Madrie-Seine (CEMS), contre une part de 39,4% à travers les documents d'urbanisme communaux. Cette progression de la part des espaces agricoles s'explique notamment à travers la restitution à la zone A de certains secteurs jusqu'ici classés en zone à urbaniser (AU). Ce retour en zone A d'un certain nombre de zones jusqu'ici prévues pour être urbanisées permet de quasiment compenser la consommation foncière faite par le PLUi à travers son plan de zonage, notamment en termes de développement économiques et d'ouverture de zones d'activités. Ceci répond donc à l'objectif du PADD qui est de limiter la consommation du foncier agricole et de le protéger du mitage urbain (PADD, Axe 2, Objectif 1).

Des espaces jusqu'ici classés en zone naturelle, mais occupés par l'activité agricole, ont également pu être reclassés en zone A, ce qui contribue là aussi à l'augmentation de la part représentée par la zone agricole et ses sous-secteurs. De son côté, les espaces naturels continuent de représenter une part très importante du territoire, à hauteur de 45%, soit un chiffre quasiment équivalent à celui mesuré à travers les documents d'urbanisme communaux (46%). Le plan de zonage confirme donc à travers son application la volonté de la CCEMS de demeurer un territoire « vert », cherchant à protéger et à valoriser ses espaces de nature.

L'OAP impasse des Paillards (Sainte-Barbe-sur-Gaillon) et l'OAP des Sables (Saint-Pierre-la-Garenne) ont été retirées, les terrains concernés ont respectivement été classés en zone naturelle et en zone agricole.

La superficie de l'OAP Champs Chouettes sud a été réduite de 11 hectares, les terrains concernés ont été reclassés en zone agricole. Ce choix s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD de protéger le milieu agricole (Axe 1) et de réduire la consommation de ces espaces par l'urbanisation (Axe 3).

**Réserve n°2 de la Commission d'Enquête** : 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.

**Réponse de la Communauté d'agglomération Seine-Eure** : Le contenu de ces OAP se rejoint assez régulièrement sur des orientations communes, voire souvent identiques. Pour autant, les OAP disposent chacune d'orientations qui leur sont propres et qui déterminent de leurs particularités, portant des principes d'aménagement qui encadreront les futures opérations et constructions sur les secteurs concernés. 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.

**Réserve n°3 de la Commission d'Enquête** : 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 PLU 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.

**Réponse de la Communauté d'agglomération Seine-Eure** : Le PLUi de la CCEMS a été élaboré sur le périmètre intercommunal retenu par délibération en date du 3 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi valant SCoT.

Le projet de PLUi de la CCEMS a été dessiné dans un contexte de grande incertitude concernant cette fusion des deux EPCI, où l'Agglomération Seine-Eure élaborait elle-même son PLUiH. Néanmoins, la définition des projets s'est fait en relation avec l'Agglomération Seine-Eure, dans le cadre des réunions personnes publiques associées permettant de partager leurs projets respectifs, et de rencontres informelles dans le cadre de la préparation de la fusion des deux collectivités. Les contours du zonage et donc des zones Uz, Uza et AUz dédiées à l'activité économique s'est faite

durant cette période, présentant même un projet commun de développement économique 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.

La prochaine révision du PLUi de l'ex-CCEMS ou du PLUiH de la Communauté d'agglomération Seine-Eure aboutira nécessairement à la « fusion » des deux documents. Cette étape permettra la réalisation d'un document unique qui s'appliquera sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

## 2. Arbitrages

19 demandes formulées lors de l'enquête publique ont fait l'objet d'un sursis à statuer dans l'attente d'un arbitrage.

Les réponses apportées à ces demandes sont détaillées ci-dessous :

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
Mme Monique VALTRE	Demande de modifier le tracé de la zone AU sur la parcelle A 742, l'alignement doit rester derrière les bâtiments et ne pas être en retrait (citerne de récupération des eaux). La mare située sur la parcelle A 495 a été oubliée	Ailly	Un arbitrage sera effectué sur le positionnement à adopter concernant l'OAP Gruchet Sud. La mare indiquée est protégée, elle sera ajoutée à la liste des mares à protéger.	Madame VALTRE ne conteste pas le principe de l'OAP « Gruchet Sud », mais sa limite qui empiète sur son terrain. Il s'agit d'une erreur qu'il est facile de corriger par une légère rectification de la limite.  Pour la mare, la commission prend acte.	La limite de l'OAP "Gruchet Sud" sur la parcelle A 742 a été rectifiée.  La mare a été ajoutée sur le plan de zonage.
M. Jean-Paul AMETTE	Il s'oppose à l'urbanisation sur une zone humide contiguë à des herbages humides (301, 302 et 456). Il demande la modification de la ZNIEFF du « Mesnil Gosse » et qu'une étude sérieuse soit faite.	Gaillon	La CCEMS a pris connaissance de l'observation faite par les services de l'Etat (réponse du 17 mai 2019). Un arbitrage sera effectué sur le positionnement de l'OAP « Gruchet Sud ».  La CCEMS n'est pas compétente sur les ZNIEFF.	Il y a une erreur, il s'agit de l'OAP « impasse des Paillards ». Cette OAP est incluse dans une ZNIEFF, d'autre part, le président de la commission s'étant rendu sur place, il a pu constater que la majeure partie du terrain se trouve en zone humide. Enfin, la route qui dessert les maisons existantes et les futures OAP est relativement étroite. Pour ces diverses raisons, la commission prend parti pour la suppression de l'OAP « impasse des Paillards ».  En ce qui concerne la ZNIEFF, la CCEMS n'a pas autorité pour la modifier. Il semble que l'intervenant se soit mal exprimé car, en réalité, il souhaite le renforcement de cette ZNIEFF.	L'OAP impasse des Paillards a été supprimée.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
Mme Denise HEUDEBOURG	<p>Suivant la lettre de Me Philippe POTENTIER, notaire à Louviers, Madame HEUDEBOURG possède un terrain cadastré B 296. Dans le projet de PLUi, ce terrain est classé en N alors que sur le plan délivré le 19 mars 2018, il apparaît que le terrain à une vocation constructible et qu'il s'agit d'une dent creuse. Il est demandé de revoir le classement.</p>	Fontaine-Bellenger	<p>La CCEMS rappelle la présence d'activités artisanales voisines bruyantes, tout en reconnaissant le caractère densifiable de cette parcelle située au hameau de Gournay identifié comme hameau prioritaire pour le développement de l'urbanisation. La CCEMS souhaite entreprendre une concertation avec la commune et l'ensemble des acteurs. Un arbitrage sera effectué.</p>	<p>Il y a conflit d'intérêts et la position de la CCEMS semble sage. On peut cependant remarquer que le terrain se trouve dans un hameau, sans services publics, ce qui peut justifier également son classement en N.</p>	<p>Après arbitrage, la présente demande reçoit une réponse favorable.</p> <p>La parcelle objet de la présente demande a été classée en zone AU. Une OAP (OAP de Gournay) a été créée afin d'encadrer le futur aménagement de ce secteur. L'implantation des constructions devra également tenir compte de la proximité d'une entreprise voisine au nord du site couvert par l'OAP. Les futures constructions ne pourront notamment pas s'implanter à moins de 15m de la limite séparative nord du secteur d'OAP.</p>
Mme Daniel CORBEL	<p>Afin de pérenniser leur projet d'apiculture, ils ont créé une association « le rucher de l'abeille tranquille ». Le terrain B 381, B 380 et future B 349 et B 350 est éloigné des maisons et de l'agriculture et possède un bon potentiel mellifère. Une activité de loisirs à proximité serait dommageable pour la faune et la flore, sans parler des risques de piqûres. Ils se déclarent défavorables au changement en NI des parcelles à proximité qui sont actuellement en N et ND.</p>	Clefs-Vallée-d'Eure	<p>Un arbitrage sera effectué pour, éventuellement, faire évoluer le périmètre de la zone NI. La CCEMS prend en compte l'activité de M. CORBEL et est consciente qu'un équilibre doit être trouvé entre l'activité touristique et l'activité d'apiculture.</p>	<p>Nous nous trouvons devant un conflit d'usage. Il faudrait voir si l'activité de canoë peut être légèrement déplacée. N'importe comment, l'édification d'une palissade de 2 m de haut entre les deux activités est suffisante pour faire coexister les deux activités, en attendant qu'une haie vive la remplace.</p>	<p>Le périmètre de la zone NI a été réduit. Seule les parcelles F350 et F671 ont été maintenues en zone NI</p>
M. Saphir ASGARALY et Mme Claudine ASGARALY-TOUTAIN	<p>Madame a hérité de parcelles de terre ZA 30 sur Saint Pierre la Garenne et ZA 77 sur Saint-Pierre-de-Bailleul. Un CU a été demandé par M. LE GUILLOU Géomètre et obtenu le 26/10/1981 pour la totalité des parcelles. Un permis de construire sur la parcelle ZA 30 a été déposé le 13/08/1981, modifié le 02/11/1981. Le terrain a été divisé et sur une partie a été construite une maison. Ils demandent de reclasser les parcelles ZA0042 et ZA0132 en constructible. (idem St-Pierre-la Garenne)</p>	Saint-Pierre-de-Bailleul Saint-Pierre-la-Garenne	<p>Un arbitrage avec les deux communes sera effectué début septembre sur le positionnement à adopter.</p>	<p>Les CU et permis de construire sont anciens et caducs. Ils ne peuvent présumer de leur affectation dans le PLUi actuel. La commission ne voit pas pourquoi ces terrains deviendraient constructibles alors que les autres demandes de révision du document sont rejetées. En conséquence, la commission émet un avis défavorable au classement de ces terrains en zone constructible.</p>	<p>Les parcelles objet de la présente demande ont été maintenues en zone A. En cohérence avec le zonage appliqué sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
M. LEMARCHAND	<p>Il est exploitant maraîcher sur la commune et voisin direct de la parcelle B 321 incluse dans le projet de l'OAP « les Sables ».</p> <p>Cette terre est actuellement agricole et la proximité de son exploitation.</p> <p>L'accès par la RD 6015 est très étroit et sur le plan présenté en page 204, la parcelle B 321 empiète de plusieurs mètres sur la parcelle B 322 dont il est propriétaire. L'accès désigné pour la B 321 est en grande partie sur son terrain.</p> <p>La parcelle B 322 est traversée par une source canalisée et enterrée qui se déverse sur son exploitation et est utilisée pour l'irrigation de ses cultures.</p>	Saint-Pierre-la-Garenne	<p>La CCEMS signale un problème d'accès sur la route départementale, une problématique liée à la livraison du site maraîcher et la présence d'une source canalisée utile à l'activité. Une discussion avec la commune se tiendra afin de voir si les deux parties maintiennent la zone Ub accompagnée d'une OAP ou si un retour vers une zone agricole est préférable. La Chambre d'Agriculture incite à un retour en zone agricole.</p>	<p>L'accès à l'OAP ne peut se faire sur le terrain de M. LEMARCHAND sans son accord. La commission est étonnée que l'on puisse modifier une zone après qu'elle ait remis son rapport d'enquête. La commission considère que l'édification d'un commerce à cet endroit portera gravement atteinte au fonctionnement et à la pérennité de l'exploitation maraîchère de M. et Mme LEMARCHAND et de leur fils, comme le souligne la Chambre d'Agriculture.</p> <p>La commission estime que la création d'une activité future ne peut se faire au détriment d'une activité agricole existante. Il serait sage de supprimer l'OAP des « Sables ».</p>	<p>L'OAP des Sables a été supprimée. Les parcelles concernées ont été reclassées en zone A.</p>
Monsieur José LAPLANCHE DE LA NOË	<p>Il se déclare d'accord avec la délibération du conseil municipal d'Heudreville-sur-Eure pour augmenter la surface de la zone AU1, du côté nord, d'environ 3 000 à 3 500 m<sup>2</sup>. Cette zone ne serait pas aménageable en l'état car trop petite. En qualité de propriétaire, il donne son accord au rapprochement, à environ 50m de la limite de son terrain.</p>	Heudreville-sur-Eure	<p>La CCEMS indique que la délibération du conseil municipal relatif à l'arrêt du PLUi valant SCoT du 19/03/2019 ne fait pas mention de cette observation. L'accès pourra se faire le long de la rue de la Noé. L'argument financier n'est pas jugé comme étant suffisant pour agrandir le périmètre de l'OAP au détriment de l'activité agricole. Le projet est de favoriser un fonctionnement agricole à long terme, notamment en protégeant les exploitations. Cette extension risque de fragiliser l'exploitation agricole voisine. Le PLUi, par rapport au PLU d'Heudreville, a déjà ajusté de 1 000m<sup>2</sup> la surface utilisable.</p> <p>La CCEMS indique qu'un arbitrage sera effectué.</p>	<p>Les arguments développés par la CCEMS semblent amplement suffisants à la commission pour rejeter la demande. Elle ne voit pas la justification d'un arbitrage effectué après son rapport.</p>	<p>Après arbitrage, la présente demande reçoit une réponse favorable.</p> <p>Les terrains objets de la demande sont situés au sein de la partie actuellement urbanisée de la commune. Des dispositions ont été prévues afin de garantir la bonne insertion du futur aménagement (espace naturel ou de jardin à préserver, perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels, aménagement paysager de lisières, haies, arbres, autres dispositifs à maintenir ou à créer).</p> <p>La zone AU (OAP rue de l'Eglise) comble un espace agricole en « dent creuse », le long de la rue de l'Eglise. La construction de logements va dans le sens de l'objectif fixé par le PADD concernant le maintien d'un certain dynamisme sur les villages du territoire (Axe 3, Objectif 3). L'atteinte portée à l'activité agricole est modérée, la forme et l'emplacement du secteur ne permettent pas d'envisager le maintien à long terme de l'agriculture à cet endroit. Le périmètre de la zone AU est intégré à la forme globale de l'enveloppe bâtie. L'espace agricole qu'elle consomme est celui qui constituait jusqu'ici une pénétrante au sein de cette enveloppe. L'OAP veillera par ailleurs à ce que les futures constructions restent à une certaine distance des espaces exploités par l'agriculture et de l'exploitation agricole au nord.</p>



Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
M. Claude RONDEL.	<p>La consommation foncière du projet est beaucoup trop importante, notamment dans le cadre de la fusion avec la CASE qui est également très consommatrice d'espace.</p> <p>Les taux de croissance de + 0,9 % pour le pôle Gaillon-Val d'Hazey, + 0,8 % pour les pôles secondaires et + 0,7 % pour les villages sont trop importants au vu de la croissance départementale qui est de + 0,5 %. Ces objectifs sont très consommateurs d'espaces agricole, naturel et forestier, notamment pour les petits villages.</p> <p>L'objectif d'atteindre 34 000 habitants à l'horizon 2035, soit un accroissement de 5 000 habitants est trop ambitieux.</p> <p>Près de 402 ha de zones sont gérés par la CCEMS et parmi ces zones seuls 17,9 ha (4,5 %) sont disponibles à la vente au sein des zones urbaines à vocation économique. Il aurait été souhaitable qu'une analyse soit réalisée avec le projet de la CASE qui est très consommatrice de terres à vocation économique.</p> <p>Une étude plus fine des besoins réels en sites dédiés à l'artisanat, l'industrie et le tourisme, en intégrant les besoins de la CASE aurait été nécessaire.</p> <p>Le projet ne prend pas suffisamment en compte : L'absence de déplacement doux sécurisé prévu dans les zones urbaines afin de proposer un type de déplacement non polluant pour certains trajets domicile-travail. La traversée de la Seine et du pont SNCF entre Courcelles et le Val d'Hazey est dangereuse.</p> <p>Pour la lutte contre le réchauffement climatique, la biodiversité et le manque d'eau potable, il serait intéressant que le projet accompagne les exploitants agricoles pour développer des cultures très peu consommatrices en eau.</p> <p>Le chemin de randonnée pédestre « la Porte aux Chiens » traverse la commune de Villers sur le Roule, mais ce circuit est interdit aux piétons en haut de la rue de l'Ouverdière. Il faudrait un emplacement réservé pour assurer la continuité.</p>	Villers-sur-le-Roule	<p>Le PLUi valant SCoT a pris en compte les besoins et objectifs du territoire. Les ambitions du territoire s'expliquent par son dynamisme démographique, parmi les plus importants de l'Eure.</p> <p>La CCEMS analysera avec la commune la question de l'emplacement réservé à Villers-sur-le-Roule</p>	<p>La prévision de l'avenir est effectivement difficile, mais les prévisions de M. RONDEL, s'appuyant sur les chiffres globaux du département ne sont pas valables ici. Les prévisions de la CCEMS semblent plus réalistes.</p> <p>Il est de fait qu'une étude globale des besoins en sites pour l'artisanat et l'industrie aurait dû être effectuée avec la CASE (fusion au 1er septembre 2019).</p> <p>Bien que les friches industrielles localisées le long de la Seine fassent l'objet d'un contrat de plan (CPIE) et que la Seine soit considérée par l'Etat comme un axe de développement prioritaire, la commission constate, qu'à moyen terme, l'axe privilégié reste l'autoroute A 13 et le transport routier, générateur de gaz à effet de serre. Il est souhaitable que soient étudiées les possibilités de transport fluvial et par le rail qui devraient se développer dans l'avenir.</p> <p>La proposition pour les déplacements dits doux est trop vague.</p> <p>Il est de fait que l'étude de la lutte contre le réchauffement climatique, pour l'agriculture, mais aussi l'habitat, les déplacements... se limite aux directives nationales. Il aurait été indispensable que la CCEMS donne des directives pour adapter au contexte local et prévoie de sensibiliser et d'accompagner les habitants dans la voie d'un habitat plus durable (économies d'énergie, habitat à énergie positive)..</p> <p>Il faut évidemment assurer la continuité du chemin pédestre.</p>	<p>Aucun emplacement réservé supplémentaire n'a été créé. Le chemin objet de randonnée pédestre « La Porte aux Chiens » est déjà accessible aux piétons et appartient à la commune de Villers-sur-le-Roule</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
Anonyme	<p>La part de logements sociaux est absente dans le projet.</p> <p>Le projet de l'OAP « Centre Bourg » aux Trois Lacs - Tosny se fait sur deux phases, pourquoi ne pas faire une seule phase ?</p> <p>L'OAP comprend un espace de jardin à conserver. Est-ce justifié.</p>	Les Trois-Lacs - Tosny	<p>L'OAP « Centre Bourg » pourra contenir des objectifs de production de logements aidés et de logements locatifs. Le PADD indique que les objectifs est de permettre une certaine diversité des formes urbaines au sein des futures opérations de construction de logements.</p> <p>L'OAP pourra se faire en une seule phase.</p> <p>L'OAP sera réétudiée afin de réduire la surface du figuré concernant l'espace de jardin à préserver.</p>	<p>L'observation est effectivement anonyme. Pour les logements sociaux, la formulation du PADD est trop générale et devra être précisée. Pour les deux derniers points, la commission approuve.</p>	<p>Après arbitrage, la surface du figuré concernant l'espace de jardin à préserver a été réduite.</p> <p>L'OAP « Centre Bourg » ne prescrit pas la construction de logements sociaux, cette absence de prescription n'est toutefois pas un obstacle à la construction de logements sociaux sur ce secteur.</p> <p>Le phasage prescrit initialement dans l'OAP a été supprimé</p>
M. Gilles DELAUNAY	<p>Ce document vient en complément de sa demande déposée sur le registre de la mairie du Val d'Hazey.</p> <p>Il a fait l'acquisition d'un terrain, en 2002, situé chemin de Bellevue à Ecardenville-sur-Eure (parcelles C 484 et C 486). Il avait le projet de construire et a réalisé en 2004 des travaux de viabilisation (électricité, eau potable et téléphonie). Ainsi que l'extension de la voirie du chemin de Bellevue. L'ensemble de ces travaux, commandé par la mairie pour son compte représentait, à l'époque, environ 25 000 euros.</p> <p>Une étude de la DDTM concluait que la réalisation d'une construction d'habitation n'aurait pas d'incidence significative sur les habitats et espèces Natura 2000 qui englobe ces terrains.</p> <p>Il pouvait construire sur une surface de 1 066 m<sup>2</sup> sur un total de 4 251 m<sup>2</sup>.</p> <p>La demande de permis de construire n'a pas été accordée.</p> <p>Dans le projet de PLUi, les parcelles passeraient en A, ce qui lui semble contraire au classement en Natura 2000.</p> <p>Il demande pourquoi l'administration lui oppose un sursis à statuer ?</p> <p>Le terrain est boisé sur les ¾ de la surface et la construction projetée n'engendre aucun abattage d'arbres. Le classement en zone A pourrait entraîner un défrichement, bien que l'on soit en zone Natura 2000.</p> <p>Le terrain se trouve dans le hameau « Fosse Lannier » où se trouvent de nombreuses habitations.</p> <p>Il demande donc de pouvoir réaliser la construction prévue.</p>	Clef-Vallée-d'Eure	<p>La CCEMS indique que le sursis à statuer s'applique en raison du PADD débattu par le conseil communautaire. Le hameau Fosse Lannier est un secteur d'habitat isolé au sein de la commune.</p> <p>Au vu des différents éléments et compte tenu de la situation décrite, la CCEMS va étudier plus attentivement cette question et effectuer un arbitrage sur le classement du terrain.</p>	<p>Compte tenu de l'étude de la DDTM, la construction sur une surface de 1 066 m<sup>2</sup>, sans abattage d'arbres pourrait être envisagée. Le classement en A d'une zone boisée est à revoir, car cela pourrait entraîner un défrichement.</p>	<p>En collaboration avec la commune, les parcelles objet de la présente demande sont maintenues en zone A.</p> <p>La demande concerne une parcelle à l'extrémité Ouest du hameau de la Fosse Lannier à Clef Vallée d'Eure (ancienne commune d'Ecardenville-sur-Eure). Le POS actuel classait cette zone en UB (constructible). Le zonage du POS n'a pas été conservé dans le PLUi. Cette zone a été jugée comme offrant de fortes disponibilités foncières en cas de maintien en zone constructible. Ce secteur est en ZNIEFF de type 1, Natura 2000 Directive Habitat, dans un hameau non retenu comme densifiable ou à développer lors du diagnostic territorial.</p> <p>Il a donc été décidé d'un classement en zone A, avec pour seule possibilité l'évolution mesurée des constructions existantes.</p>

Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)					
Demandeur	Demande	Commune		Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
M. THEROUDE	Il est également propriétaire d'une partie de l'OAP « rue du Beau Val », il est venu se renseigner. Il est également propriétaire d'une entreprise bruyante avec 7 ouvriers, au hameau de Gournay. Il souhaite que la parcelle 218 en face de son entreprise reste en zone N.	Clef-Vallée-d'Eure		Se reporter à l'observation de Madame Denise HEUDEBOURG	
MM. Jean-Pierre et Alain MORANDI	Il déclare contester le PLUi et demande à faire référence à son dossier LRAR Déposé en janvier 2019. Il est propriétaire de parcelles sur la commune de Saint- Pierre-de-Bailleul qui sont, en partie en zone Ub et en partie en zone N. Ce secteur N lui semble constituer une dent creuse au sein duquel passe un axe de ruissellement. La partie en Ub de sa propriété forme une bande de 50m sur 15m. Il demande la possibilité d'étendre la zone UB pour constituer 3 parcelles de 1 000 à 1 500m <sup>2</sup> , l'axe de ruissellement restant en N.	Saint-Aubin-sur-Gaillon	La CCEMS indique avoir reçu les différents éléments et compte tenu de la situation, elle étudiera ce dossier en concertation avec la commune.	La réponse est satisfaisante	La présente demande reçoit une réponse défavorable Ces terrains constituent un espace de respiration au sein de la zone urbanisée. Ils sont par ailleurs concernés par le passage d'un axe de ruissellement. Pour ces raisons, les parcelles objet de la présente demande sont maintenues en zone naturelle.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
M. Philippe DESGARDINS	<p>Son bâtiment pour lequel il a eu un permis de construire accordé le 30/03/2005 se trouve encore en zone non constructible. Il s'agissait d'une erreur lors de l'établissement de la carte communale qui devait être corrigée. Il demande une bande de 10m sur 25m pour le reconstruire si besoin et/ou l'agrandir. La répartition de la surface constructible route de Beauchêne (pas en bordure de route) lui paraît inadéquate. Il demande que cette surface soit reportée le long de la route de Beauchêne. Le projet supprime un triangle qui était constructible dans la carte communale. Ce triangle se trouve le long de la propriété de sa fille et il demande sa constructibilité pour construire un garage ou autre.</p> <p>COURRIER DE M POLLET</p>	Champenard	La CCEMS souhaite se concerter avec la commune de Champenard au mois de septembre. Un arbitrage sera effectué	S'il s'agit d'une erreur, elle pourra être corrigée. La répartition de la surface constructible le long de la route de Beauchêne paraît, en effet plus logique.	La Communauté d'agglomération Seine-Eure est favorable à répartir la zone constructible le long de la voirie commune (Route de Beauchêne). Elle est favorable également pour inclure définitivement le hangar agricole dans une zone constructible alors qu'une erreur avait été produite lors de l'élaboration de la carte communale. La Communauté d'agglomération Seine-Eure considère que le terrain constructible (en triangle) situé rue de Sainte Colombe doit être remis en zone A.
M. Jean-Luc GIRARD	<p>Si on regarde sur le PLUi le plan d'ensemble de la zone « Haut de Dormont », on veut garder une zone agricole qui est sous forme de verger avec vue sur la Seine.</p> <p>Pourquoi basculer l'ancienne zone NC en constructible ? La parcelle A 726 est en pente prononcée avec terrain argileux. De plus, il y a un fort ruissellement dans le vallon en hiver.</p> <p>La parcelle A 1039 est dans la même situation. Les deux parcelles sont en herbage.</p> <p>Il propose de laisser la parcelle A 726 en agricole (ou naturel).</p> <p>Pour les parcelles A 1039 et A1179, il demande que la partie constructible soit de 60m depuis la rue de la Chartreuse.</p>	Saint-Pierre-de-Bailleul	La CCEMS confirme la présence d'un axe de ruissellement dans la partie nord du secteur. Un arbitrage sera effectué pour décider du maintien ou non en zone UB.	La réponse est incomplète. Le verger est à conserver pour son rôle environnemental et esthétique	<p>Après arbitrage, la présente demande reçoit une réponse favorable</p> <p>La parcelle A 726 (concernée par l'axe de ruissellement), a été classée en zone naturelle.</p> <p>La partie des parcelles A 1039 et 1179 située le long de la rue de la Chartreuse a été classée en zone Ub.</p> <p>Le verger est situé sur la parcelle A 1176 non concerné par la présente demande.</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
Monsieur LOHY	Il existe des contraintes non signalées sur la parcelle concernée par l'OAP des « Huttes », d'une superficie de 0,5 ha pour 5 logements. Un ruisseau n'est pas signalé avec une résurgence à mi parcelle 36 et mi parcelle 691. Ce ruisseau est actif toute l'année. Cette parcelle appartient à Mme BOURGEOIS, maire de la commune.	Saint-Pierre-la-Garenne	Le ruisseau évoqué correspondrait à l'axe de ruissellement affiché sur le zonage n° 2, à l'ouest du secteur d'OAP. Cette OAP a été réduite pour éviter ce risque de ruissellement. La Communauté d'agglomération Seine-Eure souhaite maintenir cette OAP.	Dans la mesure où les risques de ruissellements ont été pris en compte par une réduction de la surface de l'OAP, la commission émet un avis favorable à cette OAP.	Après arbitrage, la prise en compte du ruissellement côté ouest sera renforcée avec l'ajout d'une règle de recul de minimum 3m par rapport à la limite séparative, à l'ouest du site. La présence du ruisseau au Nord-Est était déjà prise en compte à l'arrêt du projet car un espace naturel ou de jardin est à préserver sur ce secteur. L'OAP des Huttes est maintenue
Madame Françoise MERCIER.	Elle demande : Que la parcelle D 339 de Venables, alimentée par les réseaux soit rendue constructible. Sur la « Mare de Venables » de rendre constructible les parcelles B 1189, B 1192, B 1193 et C372.	Les Trois-Lacs Venables	Le classement en zone naturelle de ces parcelles situées à la Mare-sous-Venables est repris de l'actuel POS de la commune.  Ces parcelles ne correspondent pas au projet d'urbanisation retenu par la CCMS et l'équilibre retenu par le PADD, dans un souci de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.  Un arbitrage sera effectué.	Il y a une nette contradiction entre l'argumentaire que la commission trouve très pertinent et la conclusion. La commission donne un avis défavorable à la demande.	Suite à l'avis de la commission d'enquête et après arbitrage, les parcelles objet de la présente demande ont été maintenues en zone N.

Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)					
Demandeur	Demande	Commune		Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
M. Patrick LEQUETTE	Il demande que les parcelles B 1189, B 1192, B 1193 et C 373, prévues en N deviennent constructibles car elles sont entremêlées de parcelles construites. Il est important de poursuivre la zone à construire sachant que les réseaux sont en limite de parcelle.	Les Trois-Lacs - Venables			Voir réponse apportée à la demande de Madame Françoise Mercier
M. Patrick LEQUETTE	Il manque une canalisation qui dessert 10 maisons (voir plan 3 figure F 11 et G 11 sur lequel il manque un retour pour un éventuel branchement. Actuellement, les maisons sont branchées sur cette canalisation. Suit à cette demande, les parcelles des consorts PETIT peuvent être remises en A, comme prévu dans le POS de la commune.	Les Trois-Lacs - Venables	La CCEMS veillera à mettre à jour le plan des réseaux.  La demande concernant les consorts PETIT devra être explicitée par M. le maire. La collectivité ne comprend pas ce qui motive cette demande de classement en A.	La réponse sur les réseaux est satisfaisante.  Pour le problème des consorts PETIT, la question n'est pas claire et devra effectivement être précisée. Il s'agit quand même d'un problème mineur, facilement soluble.	Il s'agissait en réalité d'une demande de classement en zone à construire. Après arbitrage, il a été décidé de maintenir les parcelles objet de la présente demande en zone naturelle. Ces parcelles sont situées en dehors de la partie urbanisée de la commune, il est impossible de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles.
Mme BIZARD	Ils sont propriétaires de la parcelle 519 A 291, rue de l'Église à Sainte-Barbe-sur-Gaillon. Ils ne comprennent pas pourquoi elle se trouve en zone non constructible car elle se trouve au centre de la commune, entourée de constructions. Ils souhaitent que la parcelle soit rendue constructible. Un document est joint à la demande.	Val d'Hazey - Ste-Barbe	La CCEMS se montre favorable à un classement en Ub, avec, en parallèle un renforcement du taux minimum d'espaces libres afin de maintenir une large part d'espace de pleine terre sur la parcelle, compte tenu des enjeux liés à l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur.  Un arbitrage sera effectué en concertation avec la commune.	Compte tenu des arguments développés, la commission d'enquête demande à ce que la parcelle soit classée en Ub dès maintenant.	Après arbitrage, les terrains objets de la présente demande ont été classés en zone Ub avec un taux d'espaces libres exigés de 80%.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
famille DUCHEMIN	<p>Sur la commune de Venables, le lot 874 est cassé en Nb et n les lots 881, 889, 1090, 863, 864 et 1146, bordés par la rue du Fond du Val, le chemin rural des Champs et le chemin rural de la Messe sont en NAa. Ils protestent contre ce classement qui est une véritable spoliation.</p> <p>Ils demandent la modification du classement. Ils se réservent le droit de saisir la justice en cas de non satisfaction.</p>	Les Trois-Lacs - Venables	<p>Le PLUi valant SCoT constitue un document d'urbanisme nouveau, fondé sur les bases de son projet de territoire élaboré en 2015 et respectant les dernières lois nationales encadrant l'urbanisme et l'aménagement du territoire.</p> <p>L'élaboration du POS, il y a 20 ans, s'est faite dans un contexte qui n'est plus d'actualité et avec des lois différentes. La CCEMS émet un avis défavorable</p>	<p>En 20 ans, la commune a évolué et, surtout de nouvelles lois ont été votées pour encadrer l'urbanisme. Il n'est donc pas anormal que des terrains qui étaient constructibles il y a 20 ans ne le soient plus.</p> <p>La commission approuve la position de la CCEMS.</p>	Après arbitrage, les parcelles situées au Nord, le long de la rue des Sources seront classées en partie en zone Ub (voir le plan de zonage par commune).
LE VALEMBERT SA, M. GELIOT.	<p>Il renouvelle sa demande de classement du camping en NI.</p> <p>Le bout de parcelle 721 n'est pas agricole mais aménagé pour le tir à l'arc.</p> <p>Dans les parcelles de bois 101, 104, 105, 109, 110, 11, 427, 428 et 506 il voudrait un classement permettant de construire des cabanes dans les arbres.</p>	Les Trois-Lacs - Bernières	<p>La CCEMS procédera au reclassement de l'intégralité du camping en zone NI, ainsi que du terrain de tir à l'arc qui se trouve avec le terrain de camping. La CCEMS supprimera également l'EBC (Espace Boisé Classé) situé à l'extrémité nord de l'actuel terrain de camping. Cet EBC aurait dû être déclassé au vu de l'activité actuelle et de l'absence d'essences naturelles remarquables.</p> <p>Pour les demandes d'activités annexes, un arbitrage aura lieu en septembre, sous réserve d'informations sur le futur projet.</p>	<p>La commission prend acte du classement en NI de l'ensemble du camping et du terrain de tir à l'arc situé dans son prolongement. Cette activité est essentielle pour la CCEMS qui manque de structures d'hébergement.</p> <p>Le camping ayant un repreneur, il serait indispensable de prévoir, dès maintenant la possibilité d'activités annexes dans les bois jouxtant le camping.</p>	<p>L'intégralité du camping actuel a été classé en zone NI (zone naturelle à destination de loisirs et d'activités touristiques) ainsi que la parcelle de tir à l'arc.</p> <p>Les parcelles de bois à proximité de la Seine sont maintenues en zone Naturelle, le secteur est en site classé de La Boucle de la Seine dite de Château- Gaillard, en zone inondable et un PPRI est en cours d'élaboration sur ce secteur.</p>

### 3. Divergences de position entre la Commission d'Enquête et la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1<sup>er</sup> septembre 2019)

Certaines demandes ont fait l'objet d'une divergence de position entre la Commission d'Enquête et Eure Madrie Seine

Les réponses définitives à ces demandes sont détaillées ci-dessous :

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
M. et Mme Didier DUBUS	<p>Ils ne comprennent pas pourquoi ils sont limités à 2 constructions sur leur parcelle de 8 050 m<sup>2</sup> (OAP « rue des Grouettes ») qui n'est pas une zone naturelle.</p> <p>Le plan est faux car 4 maisons ont été construites en 2018, l'OAP ne fait pas 1,31 ha. Une maison a été construite il y a 4 ans sur un terrain de moins de 800 m<sup>2</sup> à proximité. Le terrain est parfaitement sain. Le terrain n'est plus boisé.</p> <p>Il leur semble que 5 constructions seraient possibles avec des terrains de 1 300 m<sup>2</sup>.</p>	Saint-Étienne-sous-Bailleul.	L'OAP sera modifiée pour tenir compte des 4 maisons construites en 2018. Le périmètre sera réduit et ajusté à la parcelle ZD 215. La commune souhaite limiter les nouvelles constructions sur le secteur. Le souhait est de conserver un caractère village. La CCEMS est défavorable à la demande.	Cette position de la CCEMS semble illogique compte tenu des nombreuses critiques des personnes associées qui soulignent la consommation excessive de terres agricoles et naturelles. Limiter à 2 constructions sur une telle surface amène à consommer des terres agricoles et naturelles ailleurs. La commission demande à la CCEMS de revoir sa décision.	La présente demande reçoit une réponse favorable. La limite de construction (2 maisons) inscrite initialement dans l'OAP « Rue des Grouettes » a été supprimée.



Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
<p>Christophe LE BER, Hervé LE BER et David LE BER</p>	<p>Ils se sont installés à la ferme des Noes à la suite de leurs parents. Ils produisent et vendent des produits à la ferme (cidre et foie gras) et font de la polyculture. Ils font des activités de découverte à la ferme pour des groupes et des portes ouvertes.</p> <p>L'extension de la zone industrielle prévoit une emprise de 8 ha pour leur ferme, cela représente une perte qui ne sera pas compensée. Il est actuellement impossible de retrouver des terres équivalentes à proximité.</p> <p>La présence d'une zone industrielle est incompatible avec leur activité d'agrotourisme.</p> <p>Depuis 1980, leur ferme a perdu 33 ha pour l'urbanisation.</p> <p>Les terres concernées sont de très bonne qualité et sont indispensables pour leur activité. Les terres de basse qualité sont abandonnées.</p> <p>Seules ces terres de qualité permettront de développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement.</p> <p>Ils s'interrogent sur le développement inconsidéré des zones industrielles avec destruction de l'agriculture locale, de la ruralité et du paysage. Ces zones entraînent une artificialisation définitive des terres.</p>	<p>Saint-Aubin-sur-Gaillon</p>	<p>La CCEMS a conscience des activités développées par l'exploitation de la famille LE BER, elle indique le reclassement, dans le PLUi, d'une dizaine d'hectares jusqu'ici classés en Auz (activités économiques). Ce choix réduit l'étalement de l'urbanisation et limite la proximité des activités économiques avec la ferme des Noés.</p> <p>La zone des « Champs Chouettes » se trouve à proximité des échangeurs autoroutiers, point fort de son attractivité. La CCEMS a toujours développé la zone des « Champs Chouettes ». 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 CPIER Axe Seine et du Territoire d'Industries afin de tirer parti de ces secteurs stratégiques.</p> <p>La CCEMS souhaite maintenir le zonage.</p>	<p>La commission comprend et approuve le souci de la CCEMS de développer son activité industrielle, cependant, cela ne doit pas se faire au prix d'un abandon d'une activité agricole. Il n'est pas précisé si la dizaine d'hectares libérés pourront être affectés à la ferme des Noés. Le projet représente une emprise de 8 ha de terres de très forte valeur agronomique sur leur exploitation.</p> <p>La commission demande que l'opération se traduise par un simple échange de terrain et que la ferme des Noés puisse retrouver une surface de culture équivalente à ce qui lui est enlevé, dans un périmètre proche.</p> <p>La commission n'a pas connaissance d'une esquisse de projet pour l'extension de la zone industrielle des « Champs Chouettes » et souhaite que cette extension soit réétudiée en concertation avec l'agriculteur, la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et la Chambre d'Agriculture afin de trouver un équilibre permettant de satisfaire toutes les parties.</p>	<p>L'OAP des Champs Chouettes a été réduite de 11 hectares, par rapport au PLUi arrêté, afin de réduire l'impact de l'extension de la zone d'activités sur le milieu agricole et l'exploitation des Noés voisine du site. Ce choix s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD, notamment l'axe 1 « <i>Adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière</i> ».</p> <p>L'OAP des Champs Chouettes est donc maintenue.</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête	Décision finale
Mme et M. LIENART	Ils ont racheté le domaine des Buissonnets en avril 2018 en vue de relancer l'activité de gîtes. Ils souhaitent : Une montée en gamme avec la construction d'un bâtiment abritant une piscine. Pour cela ils demandent que les parcelles 211 A 432 soit reclassée en Nh. Une augmentation de la capacité des gîtes en construisant des cabanes bois nature sur pilotis autour de l'étang du domaine et le long d'un bras de l'Eure. Ils demandent le classement en NI des parcelles 428/169/170/173/174/175/177, préfixe 211 section A	Clef- Vallée- d'Eure	Il n'est pas possible de créer un nouveau STECAL car il n'est pas prévu de saisir à nouveau la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Celle-ci s'est déjà exprimée sur le PLUi. La CCEMS est consciente de l'importance du projet qui s'inscrit dans la continuité du projet de territoire. La CCEMS souligne qu'en zone N des projets restent réalisables. En zone N et Nh, l'extension d'un bâtiment d'habitation existant est autorisée avec une limite de 30 % de l'emprise au sol et une surface maximale de 50 m <sup>2</sup> . La création d'annexes est autorisée, sous réserve d'être implantées à moins de 100 m de la construction principale et de respecter une surface au sol cumulée de 40 m <sup>2</sup> , hors piscine. L'avis est défavorable.	Le projet de M. et Mme LIENART présente un intérêt incontestable en matière de développement du tourisme vert et de la valorisation du patrimoine. Le fait de rejeter la demande au prétexte qu'il n'est pas prévu de saisir la Commission de protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ne semble pas suffisant à la commission. La commission émet un avis favorable à la demande des mandants.	La présente demande reçoit une réponse défavorable.  Le classement des parcelles objet de la présente demande en zone NI implique la création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (art. L.151-13 du code de l'urbanisme) et donc un nouvel arrêt du PLUi Valant SCoT.  Cette demande pourra être réétudiée lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.

#### 4. Réponses apportées aux autres demandes/observations formulées en enquête publique

Les réponses définitives apportées à ces demandes/observations :

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Jean-François PILAT	Le territoire de la commune est impacté par d'anciennes cheminées d'excavation du tunnel SNCF. Certaines cheminées se situent en zone urbaine (Ua et Ub), présentant un risque potentiel. Il souhaite que ces anciennes cheminées soient localisées sur le plan et que le règlement prévoise à proximité de leurs emplacements une préconisation particulière, validée par les services de la SNCF.	Villers-sur-le-Roule	<p>Cette information apparaît page 21 du Règlement – Gestion des eaux pluviales. Une étude complémentaire, réalisée par la SNCF est en cours, elle viendra compléter le PLUi valant SCoT par voie de modification, après son approbation.</p> <p>Le plan des cheminées d'excavation a été annexé au PLUi (annexe n°14)</p> <p>Il est inscrit dans le règlement des zones Ua et Ub : « <i>En zones Ua et Ub, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol qui seraient envisagés à l'emplacement d'une ancienne cheminée d'extraction pour la réalisation du tunnel ferroviaire de Villers-sur-le-Roule</i> »</p>	La commission prend acte de la réponse. Il serait indispensable qu'une zone soit délimitée autour de chaque cheminée pour éviter les accidents (voir effondrement récent au niveau d'une cheminée). Cette zone pourrait être constituée par des emplacements réservés à créer autour de chaque cheminée.
M. Michel HIMONT	Il voudrait savoir si les sections D 161, D 162 et D 163 seront constructibles, il y a l'eau, EDF, tout à l'égout et téléphone.	Saint-Pierre-la-Garenne	Les parcelles citées se trouvent en périphérie du hameau d'Emanville, en extension urbaine. Leur constructibilité constituerait une extension urbaine non cohérente sur la constructibilité des hameaux. La CCEMS émet un avis défavorable.	La réponse est logique vu l'importance des zones déjà prévues pour l'urbanisation et les objectifs fixés par le PADD.
M. Jérôme CHANOURDIE	Il est propriétaire de plusieurs terrains dans la zone du « Mesnil Gossé » : 574, 571, 570. La carte communale coupe en partie la 574, il demande d'intégrer en zone constructible la 574.	Sainte-Barbe-sur-Gaillon	Les parcelles se trouvent en section B du cadastre, au sein du hameau du Mesnil Gossé. Le PLUi reprend le zonage de la carte communale de la commune. La parcelle 570, ainsi que l'extrémité est de la parcelle 574 sont classées en Uh. Les parcelles 571 et 574 se trouvent à proximité d'un corps de ferme, en extension du hameau. Les rendre constructibles serait en contradiction avec les objectifs du PADD. L'avis est défavorable.	La commission rejoint l'avis de la CCEMS sur cette observation.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Michel DRUAIS	Il demande que le terrain cadastré 84/81/32 soit constructible, avant le terrain était classé NH2. Une demande a été faite pour construire plusieurs lots avec une sortie sur le chemin communal de Saint-Aubin / Champenard.	Saint-Aubin-sur-Gaillon	Le hameau des Epinières est classé en zone Nh qui autorise la construction de logements. Cette construction pourra se faire au niveau des dents creuses.	La réponse est satisfaisante.
M. Sylvain HUGOT	Il est propriétaire de la parcelle B 0421 située sur le chemin des Paillards à Sainte Barbe sur Gaillon, il voudrait qu'elle devienne constructible dans sa partie haute pour y construire sa résidence principale. Le terrain est exempt d'occupation agricole et il y dépose des matériaux (principalement des pierres de taille) depuis 30 ans. Le CU indique un avis favorable de la CCEMS, Enedis et Véolia. Il demande la modification de la ZNIEFF du « Mesnil Gosse ». Il est inconcevable qu'une zone humide contenant une source et une capacité d'épandage des eaux pluviales soit destinée à la construction de 8 maisons (OAP de l'impasse des Paillards). NB : les observations CC L 1, 2 et 3 portent principalement sur l'OAP « impasse des Paillards ».	Val d'Hazey - Ste-Barbe	Voir réponse apportée à la demande de Monsieur AMETTE (Cf. arbitrage) La parcelle B 0421 est classée non constructible dans l'actuelle carte communale, le PLUi reprend le même zonage.  Les parcelles objet de la présente demande sont maintenues en zone N, suite à l'avis défavorable de la CCEMS et de la commune du Val d'Hazey. Il est précisé qu'elles sont classées en zone non constructible dans la carte communale  L'OAP impasse des Paillards a été supprimée.	La réponse concernant la parcelle B 0421 est logique, bien que sa constructibilité soit moins importante pour l'environnement que l'OAP « impasse des Paillards ».
M. et Mme Jean-Marc HUGOT	Ils s'opposent à la construction de maisons dans une zone humide (parcelles 456, 301,302). Le terrain contient une source et la zone présente un intérêt écologique incontestable.	Val d'Hazey - Ste-Barbe	Voir réponse précédente	

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Mme Christine BERARD	Elle appuie la création de l'OAP « rue Pierre Levaigneur » dont elle possède le terrain.	Val d'Hazey	Pas d'observation particulière.	
M. Yves KRIER	<p>M. Yves KRIER 37600 Sennevières.</p> <p>Il demande la rectification des erreurs matérielles du zonage sur les parcelles rue du Fond du Val lieu-dit « les Côtes » à Saint Pierre la Garenne. Il demande l'affectation d'un zonage Nh sur les parcelles AD 116,117,118, 44, 46, 47 et 32 à la place du zonage N prévu.</p> <p>Les parcelles AD 47 et 32 ont été construites (permis de construire de 2018). La voie ferrée13 la Seine et l'A 13 se trouvent à proximité et les parcelles bénéficient des principaux équipements publics. Son attractivité vise à développer l'économie. Les parcelles AD 116, 117, 118, 44, 46, 47 et 32 comportent chacune une construction à usage d'habitation. Le classement des parcelles AD 116, 118,11, 44, 46 et 32 n'ont pas de composante naturelle et il y a erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Les parcelles AD 116, 118, 44, 46, 47 et 32 sont situées dans le bourg historique.</p> <p>Les parcelles AD 116, 117, 118, 44, 46, 47 et 32 comportent chacune une construction à usage d'habitations.</p> <p>Le secteur de la rue du Fond du Val possède les structures adaptées : proximité de l'A 13, Seine et voie ferrée et des principaux équipements publics.. Son attractivité vise à développer l'économie. Le secteur est à proximité du centre hospitalier de Vernon et des équipements de santé de Gaillon, du centre cinématographique, des équipements scolaires et sportifs.</p> <p>Le classement en zone U serait conforme à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.</p>	Saint-Pierre-la-Garenne.	<p>Cette urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD. Le règlement en zone N permet l'extension des constructions existantes de façon mesurée sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Des annexes sont autorisées.</p> <p>La CCEMS émet donc un avis défavorable.</p>	La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Emmanuel DEWULF	<p>Il est propriétaire d'une parcelle G 415 sur la commune d'Ailly, actuellement non constructible. Cette parcelle serait idéale pour une maison d'habitation, des constructions se trouvent à moins de 10 m, elle est bordée par la rue de Nétreville et est desservie par tous les réseaux. Il ne resterait que la parcelle G 416 (8 m) entre la propriété riveraine et le la parcelle G 145. La parcelle G 416 est utilisée par la municipalité comme déversoir d'eau polluée.</p> <p>Il utilise sa parcelle comme terrain de loisirs, elle ne fait donc plus partie d'une zone agricole. Il habiterait la maison construite.</p> <p>Cette parcelle est très humide à cause d'un caniveau se déversant sur la parcelle. Le maire a déclaré qu'il s'engageait à trouver une solution. M. DEWULF considère comme mensongère la lettre du maire déclarant ce terrain inondable.</p>	Ailly	<p>Cette zone est non constructible dans le PLU récent de la commune. L'urbanisation de cette parcelle représenterait un étalement linéaire en extrémité de village. Le PADD demande de limiter l'étalement urbain. La CCEMS émet un avis défavorable.</p>	La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.
Mme Brigitte MOULIN	<p>Il avait été question que des habitations soient implantées face au camping, section C, n° 345, 346, 379 et 380. Elle demande la constructibilité des parcelles, section C n° 781, 327, 328, 334, 332 et 329. Ces terres sont en jachère depuis plusieurs années.</p>	Les Trois-Lacs - Bernières	<p>La construction de ces parcelles représenterait un étalement urbain en extrémité de village, contraire aux buts du PADD. La CCEMS émet un avis défavorable.</p>	La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.
M. Laurent MOREL	<p>Le futur PLUi fait apparaître que l'emprise foncière présente une annulation de sa partie zone UB pour un classement en zone N (se reporter aux documents joints). Il vient d'acquérir, en avril 2019, cette parcelle qui était classée alors en UB.</p>	Saint-Aubin-sur-Gaillon	<p>En concertation avec la commune, la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine n'a pas souhaité maintenir en zone constructible ces parcelles pour des raisons de problèmes d'accès. De plus cette constructibilité ne serait pas cohérente avec le PADD (Axe 2, objectif 3 et Axe 3, objectif 4 du PADD)</p> <p>Par conséquent, la CCEMS émet un avis défavorable</p>	La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Indivision MOREL JOURDAIN FRERET	<p>Ils possèdent les terrains suivants, sur la commune de la Croix-Saint-Leufroy, Section B « la Boissaye n° 541 (7 a 28), n° 543 (6 a 84), n° 544 (1 ha 86 a 65), section D « le Bimorel » n° 119 (79 a 27), section ZE « la Boissaye n°20 (20 a 00), n° 32 (1 ha 22 a 17) et section B « la Boissaye » n° 394 (2a 63).</p> <p>Ces emprises foncières sont situées en plein centre du hameau « la Boissaye », desservies par les voies communales, le réseau d'eau potable, électricité et télécommunications, elles constituent des dents creuses bordées par des constructions. Ils demandent de classer ces terrains en zone constructible.</p>	Clef-Vallée-d'Eure	<p>Ces parcelles se trouvent dans un hameau proche d'une exploitation agricole.</p> <p>Cette urbanisation ne reflète pas le développement urbain attendu par la CCEMS et se trouve donc en contradiction avec le PADD.</p> <p>L'avis est défavorable et la CCEMS souhaite le maintien en zone agricole A et agricole protégée Ap des parcelles citées.</p>	La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.
association les NU PIEDS SE CHAUSSENT	<p>CC L 14 de l'association les NU PIEDS SE CHAUSSENT de Courcelles-sur-Seine.</p> <p>Ils partagent l'aspect accueil des populations. Compte tenu de la très forte progression des logements à Courcelles, ils demandent une pause dans la réalisation de nouveaux lotissements. Dans l'OAP « route des Champs et Avenir nord », il est prévu la construction d'une cinquantaine de pavillons. Le centre de loisirs doit voir le jour en 2020, mais il n'y a pas d'échéance pour la salle de sports.</p> <p>Ils souhaitent le maintien du cadre rural du village. Le nombre prévu d'habitations par Ha leur semble excessif, il deviendra possible de construire sur 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le désir d'intégrer le développement économique dans le cadre naturel va dans la bonne direction, mais il faut éviter les entreprises polluantes ainsi que l'extension sans fin des carrières.</p> <p>Au chapitre du plan régional agricole, ils proposent d'ajouter une orientation bio.</p> <p>Au sujet des forêts, ajouter des possibilités d'accueil du public.</p> <p>Les normes préconisées concernant les paysages pourraient être étendues aux pôles intermédiaires.</p> <p>Ajouter la pierre de taille de Vernon, la pierre de Villers, de Gisors et du plateau de Madrie.</p> <p>Préserver et aider à restaurer les murs en bauge et en pierre et l'habitat ancien est très bien, mais sous quelle forme l'aide se fera-telle ?</p> <p>A Courcelles, un seul médecin est en exercice, le second n'assure qu'une consultation hebdomadaire. Il faut affirmer une volonté de doter le territoire.</p> <p>Le redéploiement des activités fluviales suppose une réflexion sur le rééquilibrage des transports.</p> <p>Ajouter l'accueil des assistantes maternelles.</p> <p>Qu'en est-il du développement d'un service de transports ?</p> <p>Prévoir davantage de pistes cyclables et chemins partagés.</p> <p>Création d'une passerelle sur le pont de Courcelles et la remise en circulation de la voie sur le barrage de Port Mort.</p> <p>Il existe un éco musée.</p>	Courcelles-sur-Seine	<p>La CCEMS rappelle que la commune de Courcelles-sur-Seine a été identifiée en tant que pôle secondaire dans le PADD, un classement conforme à son niveau d'équipement, de commerce, de services et des dernières dynamiques démographiques et économiques. L'observation n'appelle pas de commentaires de la CCEMS.</p>	<p>Il pourra être possible de protéger le centre bourg. Il faudra tenir compte des propositions concernant les pierres de taille à intégrer aux futures constructions et à protéger dans les constructions existantes. Certaines observations dépassent le niveau de compétence de la CCEMS (redéploiement des activités fluviales).</p> <p>En ce qui concerne les pistes cyclables, la commission est dubitative en voyant le peu d'usage de celles-ci dans de nombreuses communes en ayant créé. Le développement des cheminements doux devra suivre l'évolution des mentalités pour leur utilisation car ils permettraient de diminuer la circulation automobile et ses pollutions induites.</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Daniel MOULIN	Il a demandé au maire de reconduire le certificat d'urbanisme pour 5 parcelles de 1 500 m <sup>2</sup> chacune au lieu-dit « les Motelles ». Il s'était réservé cette opération pour améliorer sa petite retraite. Il demande la constructibilité de ses parcelles.	Saint-Etienne-sous-Bailleul	La commune a la volonté de préserver une ouverture paysagère au lieu-dit les « Motelles ». Une partie de la parcelle ZD 0352 (au sud) est maintenue en zone constructible (Ub), comme dans la carte communale. Rendre constructible la totalité de la parcelle serait en contradiction avec le PADD. L'avis est donc défavorable.	La commission d'enquête souscrit aux conclusions de la CCEMS.
Mme Claire DESSEAUX	Elle demande d'intégrer à la zone constructible les parcelles situées à Saint-Étienne-sous-Bailleul, dont elle est propriétaire : ZA 274, ZA 326 et ZA 329. Elles constituent une emprise de 3 191 m <sup>2</sup> d'un seul tenant. Il y a un accès sur la voirie communale de 6 m. Ces parcelles sont situées dans le tissu des constructions.	Saint-Étienne-sous-Bailleul	La CCEMS indique l'intégration de la parcelle ZA 329 dans l'OAP « Brosville » pour faciliter l'aménagement de la future zone et le rendre plus cohérent au regard de la morphologie du hameau. La parcelle ZA 326 est comprise dans le périmètre de l'OAP. En revanche, la parcelle ZA 274 est maintenue en zone agricole car elle constitue une extension linéaire du hameau, contraire à la philosophie du PADD.	La commission estime la réponse satisfaisante.
Mme Pascale ROUILLON	Elle possède un terrain 2 chemin du Paradis à Tosny (Trois Lacs). Son grand-père avait obtenu l'autorisation de construire, il y a une vingtaine d'années, elle n'a pas obtenu l'autorisation de construire. Elle comprend que l'on ne peut pas construire en bord de Seine ni sur la pente, mais elle demande que le haut du terrain devienne constructible.	Les Trois-Lacs - Tosny	Les parcelles citées sont situées dans le grand site classé de la Boucle de la Seine. La réponse est défavorable	Comme indiqué précédemment, une autorisation de construire ancienne et obsolète ne peut être un argument retenu pour une constructibilité actuelle. Vu la position du terrain au sein d'un site classé et isolé au milieu d'une zone A, la réponse ne peut être que négative.



Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1er septembre 2019)		Avis de la Commission d'Enquête
BERNARD – SEL ET POIVRE ARCHITECTES	<p>Il renouvelle sa demande de classement du camping en NI. Le bout de parcelle 721 n'est pas agricole mais aménagé pour le tir à l'arc.</p> <p>Dans les parcelles de bois 101, 104, 105, 109, 110, 11, 427, 428 et 506 il voudrait un classement permettant de construire des cabanes dans les arbres.</p>	Les Trois-Lacs - Bernières	Voir réponses précédentes relatives au camping de Bernières sur Seine		
Monsieur Freddy VAIS	<p>Monsieur VAIS est propriétaire d'une parcelle (ZA 9) située à Sainte-Barbe-sur-Gaillon au hameau du « Moulin des Quatre Vents », départementale 82. Dans le projet, cette parcelle se trouve en zone agricole sur la carte communale de la commune, mais en zone urbaine sur le SCoT.</p> <p>Il demande que sa parcelle passe en zone U car elle est proche d'habitations avec les réseaux à proximité. Elle est actuellement en friche.</p>	Val d'Hazey - Ste-Barbe	<p>Cette zone est non constructible dans l'actuelle carte communale. L'urbanisation de cette zone représenterait un étalement linéaire en extrémité de village, contraire au PADD . L'avis est défavorable.</p>	La commission est d'accord avec la CCEMS.	
BERNARD – SEL ET POIVRE ARCHITECTES	<p>Il conviendrait de classer le camping en zone NI et / ou avec possibilité de fonctionnement des activités annexes au camping : mini-ferme, équitation, cabanes dans les arbres ou sur pilotis, habitats de loisir flottants.</p>	Les Trois-Lacs - Bernières	Voir réponses précédentes relatives au camping de Bernières sur Seine		

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
EDF	EDF est propriétaire de la parcelle AV 81 sur la commune de Gaillon et de la parcelle AK 55 sur la commune du Val d'Hazey, ces parcelles sont en zone AU dans le PLU encore en vigueur. Dans le projet, elles sont classées en zone 2AU. EDF considère ces parcelles comme des réserves foncières susceptibles d'accueillir, à moyen long terme des projets portés par le groupe EDF. Dans l'avis de l'État, il est demandé que ces parcelles, situées en zone d'aléa fort pour les risques d'inondation et cavités souterraines, soient classées en A ou N. Juridiquement, il n'y a pas de PPRI approuvé et le classement en N grèverait leur futur industriel. EDF souhaite le maintien des parcelles en zone= AU	Gaillon	La CCEMS souhaite conserver cette zone en 2 AU car elle correspond à un projet sur le long terme. La collectivité n'envisage pas d'abandonner le potentiel de développement économique sur ces parcelles. Ces dernières sont situées sur l'axe Seine et dans le périmètre du CPIER (Contrat Plan Interrégional Etat-Régions Vallée de la Seine 2015-2020. Le site du Val d'Hazey – Gaillon a été retenu parmi les sites stratégiques sur l'axe Seine (maintien et développement de l'emploi sur l'axe Seine et le recyclage des friches d'activités pour préserver les ressources foncières. Le site a également été inscrit par l'Etat comme Territoires d'Industries à l'initiative du Premier Ministre. L'inscription en AU impliquerait que la CCEMS ait obtenu une esquisse de projet. La réponse est défavorable à la demande.	Les arguments de la CCEMS sont solides et il est très important d'utiliser les friches industrielles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Le classement en 2AU est logique.
Anonyme	Le PLU de Gaillon classe les parcelles AL 85 et AL 18 en zone inondable. Ce classement résulte de l'étude hydraulique réalisée sur le secteur des « Granges Dîmes » en 2007. Ce classement en zone inondable n'apparaît plus dans le projet de PLUi. Au vu des risque d'inondations, il serait bien de reproduire le zonage inondable du PLU de Gaillon.	Gaillon	La CCEMS répond favorablement et le zonage sera corrigé en ce sens.	On voit ici l'intérêt de la participation du public aux enquêtes. La commission prend acte de la réponse de la CCEMS.
Monsieur GANGNEBIEN.	Dans le rapport de présentation, il est indiqué que le projet Ecoparc 4 est entièrement entouré de terrains agricoles, aucune construction n'est visible à proximité du secteur. Ceci est faux, la première maison se trouve à moins de 300 m. Des mesures compensatoires doivent être prise pour limiter les nuisances. La situation de la voirie n'est pas abordée, aucune route en périphérie n'est apte pour recevoir de la voirie lourde. Il se déclare inquiet pour la sécurité et la quiétude des riverains. Aucune règle de construction n'est établie pour limiter les nuisances des zones UZ et Uza.	Fontaine-Bellenger	La création d'Ecoparc s'inscrit dans un objectif plus global de stimulation de l'activité économique autour de l'axe formé par la Seine et l'autoroute A 13. Le développement de cette zone se fera au sein de la nouvelle agglomération issue de la fusion de la CASE et de la CCEMS au 1er septembre 2019. L'aménagement de cette zone est soumis à des procédures administratives spécifiques d'autorisation. La CCEMS prend acte des remarques.	La réponse de la CCEMS montre qu'il aurait été utile qu'un travail ait été fait en amont, avec la CASE, ou à tout le moins que celle-ci donne son avis sur le projet. L'existence d'Ecoparc n'est pas remise en question, mais il faudra tenir compte des intérêts des riverains et ne pas leur causer de nuisances importantes. La CCEMS souligne que le développement de cette zone se fera au sein de la nouvelle Communauté d'agglomération formée par la CASE et la CCEMS. Ce projet fera, sans aucun doute, l'objet d'une nouvelle enquête publique compte tenu de ses incidences sur l'environnement. Les riverains auront donc la possibilité de s'exprimer lors de cette enquête.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Sphère Avocats	Les parcelles cadastrales ne sont pas à jour. Certains lotissements de Clef-Vallée-d'Eure n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Le nom des hameaux et les réseaux routiers sont absents.	Clef-Vallée-d'Eure	La forme des documents graphiques et du plan de zonage sera revue pour en améliorer la lisibilité d'ici l'approbation des documents	La commission souscrit aux conclusions de la CCEMS.
Sphère Avocats	Madame Christine MOREAU épouse BONJEAN domiciliée à Paris est propriétaire d'une parcelle rue de la Grange Vimont à Saint Aubin sur Gaillon, cadastrée ZL 13. Elle est classée en zone naturelle dans le projet de PLU. Il est rappelé la législation et contesté le classement. Cette parcelle est desservie par les réseaux et a un accès direct sur la rue Grange Vimont.	Saint-Aubin-sur-Gaillon	La parcelle de Mme MOREAU se situe dans un hameau détaché du bourg, composé d'habitat isolé. La lisière du bois de la Mare Sangsue est en ZNIEFF, d'où le classement en EBC (Espace Boisé Classé). Rendre constructible cette parcelle remettrait en cause le PADD. L'avis est défavorable.	La commission souscrit aux conclusions de la CCEMS.
Madame MEULIEN	Elle souhaite corriger une erreur de report concernant un emplacement réservé, celui-ci est dédié à l'élargissement d'une voie dans la rue de la Vallée et la rue du Cou d'Âne à Saint Aubin sur Gaillon.	Saint-Aubin-sur-Gaillon	La CCEMS est favorable à cette demande.	Avis favorable.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Louis-Marie GARD	<p>Propriétaire et exploitant de la ferme du « Val d'Ailly » et du parc attenant à Fontaine-Bellanger l'observation porte sur l'OAP « Parc du Val d'Ailly ».</p> <p>Sur la planche H9 du plan de zonage n°1, le centre du parc identifié pour l'implantation du projet résidentiel touristique est classé en N, ce qui proscrit les activités d'hébergement hôtelier et touristique, ce zonage est incompatible avec l'implantation d'un parc de loisirs. Outre les constructions d'hébergement, la zone doit pouvoir accueillir les voiries de desserte et les infrastructures en lien avec l'activité.</p> <p>La surface du parc est de 12 ha et non 4,2 ha.</p> <p>Compte tenu de la surface à urbaniser qui est de 4,2 ha (zone AU), le nombre de lots devrait être de 35 et non 25 comme indiqué.</p> <p>Compte tenu de l'importance du financement, il est prévu un déploiement en plusieurs phases. Il faudrait que l'OAP le mentionne.</p> <p>L'entrée se fera depuis la RD 69 (entrée actuelle de la ferme). Un cheminement piéton sera aménagé à l'angle du parc. Le fonctionnement de la zone d'habitat sera totalement indépendant du parc. La perméabilité pour la petite faune sera facilitée par l'implantation de clôtures plutôt que des murs.</p>	Fontaine-Bellenger	<p>La CCEMS reconnaît une erreur d'écriture concernant la surface de l'OAP qui est bien de 12 ha.</p> <p>Cette OAP est à vocation touristique et pourra accueillir des résidences en lien avec cette activité.</p> <p>La CCEMS a bien noté le souhait pour un projet en plusieurs phases. L'accès au site pourra se faire sur la RD 69.</p> <p>Elle émet un avis favorable.</p>	La commission prend acte.
M. Jean-Michel MINIE	<p>Il est propriétaire des parcelles A 147 et A 148 à la Croix Saint Leufroy. La parcelle A 147 est, actuellement, classée en UC et la parcelle A 148 en N. Les 2 parcelles passent en A dans le projet. Les parcelles passées en A appartiennent à des particuliers où sont construites des maisons. Il souhaite que la parcelle AV 147 passe en zone U.</p>	Clef-Vallée-d'Eure	<p>Les parcelles citées se trouvent dans un hameau présenté comme isolé. Ce hameau n'a pas vocation à se développer. Le classement en A permet une évolution mesurée des habitations existantes.</p> <p>L'avis est défavorable.</p>	La commission est d'accord avec les arguments de la CCEMS.
Mme Cécile BENARD.	<p>Elle possède la parcelle AB 8 au lieu-dit « Le Bois l'Abbé » à Authueil-Authouillet, cette parcelle est classée en N dans le projet avec un classement partiel en espaces boisés classés. Ces terrains sont d'anciennes carrières et elle souhaite les aménager en O14 les anciennes dépressions (dangereuses) et en les boisant. Elle voudrait demander une autorisation pour y mettre des déchets inertes pour combler les trous, ce qui n'est pas possible actuellement.</p> <p>Le règlement du futur PLUi ne précise pas si ce stockage est autorisé. Elle souhaite une évolution du règlement</p>	Authueil-Authouillet	<p>Cette observation ne relève pas du PLUi.</p>	<p>Bien que cette observation n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique, Mme BENARD pourrait se rapprocher de la future communauté formée par la fusion de la CASE et de la CCEMS pour connaître les procédures de restauration des terrains ayant fait l'objet d'extraction de granulats.</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Mme JUMEL	Elle est propriétaire de deux parcelles contiguës 599 sur laquelle existe des bâtiments, pour partie en Uh, le reste en N et 598 totalement en zone N. Elle demande la révision des zones Uh et N, au maximum dans l'alignement des parcelles bâties voisines	Clef-Vallée-d'Eure	La majeure partie de la parcelle F 597 est située en zone verte du PPRI de l'Eure Moyenne. Le zonage place la partie basse de la parcelle en Uh, au même titre que le hameau de Crévecoeur, la zone Uh permet à Mme JUMEL d'envisager son projet de surélévation vers le haut. La CCEMS émet un avis défavorable	Un commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain. La commission est favorable à ce que la partie constructible soit étendue au droit des parcelles contiguës et ayant les mêmes contraintes, la surface actuellement constructible ne permettant pas de réaliser un assainissement réglementaire.
M. François SAUNIER	Il demande que la parcelle située de l'autre côté de la ferme (hameau de la Boissaye) ne devienne pas constructible.	Clef-Vallée-d'Eure	La CCEMS indique que la localisation de la parcelle est à préciser.	La commission d'enquête rappelle qu'une distance (périmètre de protection) est à respecter vis à vis des exploitations agricoles afin d'éviter les problèmes de voisinage et les nuisances possibles, le plan graphique doit en tenir compte. Il s'agit de la parcelle 204.
MM. José et Hervé LAPLANCHE	Ils sont concernés par l'OAP « rue de l'Église » qui est prévue sur une surface de 5 700 m <sup>2</sup> . Ils demandent l'extension de l'OAP sur environ 9 000 m <sup>2</sup> pour la rendre plus facilement constructible	Heudreville	Voir réponse apportée à la demande de Monsieur LAPLANCHE DE LA NOE	
Mme FRERET et M. MAUREL.	Ils possèdent, en indivision, des terrains au hameau la Boissaye à la Croix Saint Leufroy. Ces terrains classés en zone A jouxtent des parcelles déjà construites. Ils voudraient que leurs terrains, non exploités et accessibles, deviennent constructibles.	Clef-Vallée-d'Eure	Les parcelles sont proches d'une exploitation agricole. Cette extension viendrait contraindre l'exploitation agricole voisine dans son fonctionnement. L'avis est défavorable	Certaines parcelles sont effectivement des dents creuses non utilisées par l'agriculture. Il serait préférable de densifier le hameau plutôt que de comptabiliser artificiellement des terres comme étant en A.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Mme Bérangère DUBOIS	Elle signale que le plan de zonage comporte des erreurs.  Les parcelles construites dans le hameau de la Boissaye sont maintenant en A, ce qui limite les possibilités de constructions éventuelles.	Clef-Vallée- d'Eure	Tous les bâtis non agricoles sont classés en Nh ce qui laisse la possibilité de construire de nouvelles habitations en dents creuses et de faire évoluer les constructions existantes.	La réponse est satisfaisante.
M. Philippe HUET	Déclare être en accord avec le zonage.	Clef-Vallée- d'Eure	/	
M. Alexandre GABAS	Il est propriétaire de deux maisons et d'un terrain 5 et 5 bis rue du Bout aux Roussels à Champenard ainsi qu'une parcelle de terrain classée en zone A, totalement enclavée entre des zones UB et sans accès direct sur une route, située 18 rue de Sainte Colombe.  Il demande le classement de cette parcelle en Ua.	Champenard	Les choix de développement de Champenard se sont concentrés sur d'autres parcelles. Étant donné le statut de village de la commune, le développement urbain doit y rester limité.  Avis défavorable.	La parcelle est une dent creuse, mais est enclavée, ce qui conduit à un problème d'accès. La commission souscrit aux arguments de la CCMS.
M. Hervé BERTONCHINI	Il s'étonne de l'absence de mesures suffisantes et conservatoires (hormis le périmètre des monuments historiques) sur la commune de Clef-Vallée-d'Eure. Il craint une uniformisation, avec perte de caractère. Quelques prescriptions seraient les bienvenues.	Clef-Vallée- d'Eure	La CCMS ne fait pas d'observation.	L'avis de M. BERTONCHINI est intéressant et mérite une réponse. Il est en effet dommage de constater la perte de caractère typique architectura des villages de la vallée de l'Eure.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Mme Valérie PEGUE	<p>Elle est propriétaire des parcelles 2112 ZE 270 et 2112 ZE 269 à Ecardenville. Elle regrette le déclassement de la zone UB vers la zone A. Cela dévalorise les terrains où est bâtie sa résidence principale.</p> <p>Elle demande le classement de ces deux terrains en Ub.</p>	Clef-Vallée-d'Eure	<p>Ce hameau est isolé et se trouve en secteur de coteaux. La commune ne souhaite pas y développer d'habitats nouveaux, cela serait contraire aux orientations du PADD.</p> <p>Avis défavorable.</p>	La commission souscrit entièrement à l'avis de la CCEMS.
Mme et M. Aude et Olivier DE VREGILLE	<p>Ils demandent le classement total ou partiel de la dent creuse correspondant aux parcelles 577, 579, 384, 431,437 en zone Ub.</p> <p>Les parcelles 431 et 434 devraient être en totalité en zone Ub. Elles ne sont pas inondables.</p> <p>La parcelle 579 devrait être, au moins partiellement, en zone Ub, sous réserve de l'aménagement de l'ancien passage d'eau. Est jointe une lettre du 3 avril 2018 adressée au maire de Cailly.</p>	Cailly-sur-Eure	<p>Les parcelles sont en zone verte du PPRI de l'Eure Moyenne qui correspond à l'extension de crue de l'Eure.</p> <p>La parcelle 577 est en zone bleue du PPRI et en Ub dans le projet.</p> <p>L'avis est défavorable pour les autres parcelles.</p>	Le PPRI prime et l'avis de la CCEMS est parfaitement fondé.
M. Pierre LEPETIT	<p>Sa demande concerne sa parcelle C 423 située rue du 13 Août 1944. Le projet révisé le zonage initial en classant une petite partie de la parcelle en zone constructible et le reste en zone agricole.</p> <p>Il demande son classement en constructible.</p>	Courcelles	<p>Le risque d'inondation est trop fort sur le reste du terrain (jusqu'à la voie) pour envisager de le rendre constructible, ce qui serait en contradiction avec les objectifs du PADD (Axe 2, objectif 1). Seule l'extrémité nord-ouest est en zone constructible.</p> <p>Avis défavorable</p>	La commission souscrit aux arguments développés et émet un avis défavorable

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
MM. et Mme Alain, Marie-Agnès et Pierre LAMERANT	<p>En qualité d'exploitants agricoles, ils attirent l'attention sur l'emprise sur les terres agricoles à Saint Aubin sur Gaillon. C'est une centaine d'hectares qui disparaissent causant probablement des difficultés économiques pour les exploitants agricoles</p> <p>Ils souhaitent des projets de développement économiques cohérents entre plusieurs agglomérations.</p> <p>Ils pensent qu'il faudrait développer les zones d'activités sur le long de la Seine dans d'anciennes friches industrielles ou dans des lieux où les potentiels agricoles et forestiers sont les moins importants.</p>	Saint-Aubin-sur-Gaillon	<p>La CCEMS prend acte de cette observation.</p> <p>La zone des « Champs Chouette » se trouve à proximité des échangeurs autoroutiers, point fort de son activité. La CCEMS a toujours développé la zone des « Champs Chouettes » de façon raisonnée, elle répond à des besoins spécifiques et stratégiques des entreprises. En parallèle, il n'est pas question d'abandonner la mobilisation des friches industrielles, notamment celles situées en bord de Seine.</p> <p>Le site du Val d'Hazey a été retenu parmi les sites stratégiques sur l'axe Seine au titre de la fiche action 1.4 du Contrat de Plan Interrégional Vallée de la Seine 2015-2020.</p> <p>Des études d'aménagement et de restructuration / réhabilitation dans ce cadre avec les partenaires Etat, CCI, EPFN, Région...</p> <p>Les élus communautaires ont décidé d'équilibrer le développement de leur territoire entre réhabilitation / densification et création de nouveaux espaces aménagés.</p>	La région se trouve dans une zone de développement choisi par l'Etat, la Seine qui présente de nombreux atouts. Il est évident que cela retentit sur l'agriculture. La commission regrette cependant qu'il n'y ait pas eu concertation avec la CASE avant l'élaboration du PLUi.
Mme Sandra BEAUFILS.	<p>Dans le projet, il n'y a pas mention d'un accompagnement des pratiques agricoles. Ce point paraît nécessaire afin de réduire l'exposition des habitants aux pesticides, protéger les ressources en eau ainsi que la faune et la flore.</p> <p>Elle souhaite que la parcelle sur Gournay reste en zone naturelle.</p>	Fontaine-Bellenger	<p>La CCEMS a mené un diagnostic agricole sur son territoire en 2017, celui-ci sera ajouté aux pièces du dossier.</p> <p>La CCEMS poursuit des actions en faveur de la protection de ses bassins d'alimentation de captage d'eau potable et de sensibilisation des agriculteurs sur l'utilisation des intrants pour préserver la qualité de l'eau. Elle est certifiée niveau 2 de la charte FREDON sur les interventions en régie.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle située au hameau de Gournay, voir réponse apportée à l'observation de Mme HEUDEBOURG.</p>	La réponse est satisfaisante.
MM. DUPUIS et DE WITSSKI	Ils se posent des questions sur l'obligation de construction dans le bourg au détriment des Hameaux	Fontaine-Bellenger	Les orientations d'urbanisation ont privilégié les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis.	Il est logique de densifier le bourg qui comprend, entre autre, l'école, pour limiter les déplacements motorisés de la population.



Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. PASBECQ	Son terrain est constructible. Aucune remarque.	Saint-Pierre-de-Bailleul	/	
M. et Mme ALLOT d'Ailly.	Mme ALLOT est propriétaire d'une partie de l'OAP « rue du Beau Val » qui doit être réalisée en concertation avec les autres propriétaires, ce qui les ennuie.	Fontaine-Bellenger	Cette remarque n'appelle pas de réponse.	/
M. Jean-Claude BREANT	Il demande de pouvoir intégrer les parcelles suivantes au hameau d'Ingremare : section 1 n° N 253, N 255, N257, N 159, N 160.	Fontaine-Bellenger	La CCEMS souhaite maintenir ces parcelles en N. Leur constructibilité entraînerait une extension importante du hameau, incohérente par rapport aux objectifs du PADD	il est plus logique de développer le bourg qui centralise les services publics, école, mairie et évite les déplacements. L'avis est donc défavorable
M. et Mme Jacky CHRISTOPHE	Il demande de pouvoir construire sur les parcelles suivantes situées à Ingremare, ces parcelles étant médiocres pour la culture : section OC n° 159, 215, 237, 239, 303, 305. En 2009, avec M. BREANT, il avait fait la demande de construire. Ils avaient eu l'accord pour construire une parcelle et avaient prévu un passage pour les autres parcelles.	Fontaine-Bellenger	La CCEMS souhaite maintenir ces parcelles en N. Leur constructibilité entraînerait une extension importante du hameau, incohérente par rapport aux objectifs du PADD	il est plus logique de développer le bourg qui centralise les services publics, école, mairie et évite les déplacements. L'avis est donc défavorable

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. et Mme Gilles BONDUELLE	Ils sont propriétaires d'une parcelle d'environ 600 m <sup>2</sup> , située dans l'OAP « Gailloncel ». Ils sont d'accord avec le projet, mais craignent que l'opération ne se fasse pas comme prévu.	Gaillon	La CCEMS prend acte de l'observation.	Pas de réponse particulière.
Mme Yvette LORiot	Combien de temps faudra-t-il pour connaître le devenir de la parcelle AC 36 côte des Motelles pour laquelle un CU a été demandé ?	Saint-Aubin-sur-Gaillon	La parcelle concernée est, en partie, en zone Ub et AU, couverte par une OAP. Cette remarque n'appelle pas de commentaire. La CCEMS n'a pas de renseignements sur l'implantation de la gendarmerie.	La réponse n'appelle pas de réponse particulière de la part de la commission.
Mme Nicole DOREMUS et M. DOOM	Elle demande de ne pas étendre la ZA des « Champs Chouettes » au détriment de l'agriculture et de l'écologie car il existe des zones en friches ou à réhabiliter sur la communauté de communes. Ne pas étendre les infrastructures bétonnées, d'où éviter les lotissements et les industries sur la zone des « Champs Chouettes » ou autres. Sur une zone naturelle peut-on faire un cimetière ? Pourquoi a-t-on acheté ce terrain pour faire un cimetière ? Dans les zones UZ peut-on faire du concassage sans autorisation ou approbation des riverains ?	Saint-Aubin-sur-Gaillon	La CCEMS prend acte de cette observation. Concernant la ZA des « Champs Chouette », se reporter à CS L 2. La réalisation d'un cimetière peut être envisageable en zone N, moyennant des autorisations particulières. Le PLUi réglemente le droit du sol et non son usage. Le concassage, comme d'autres types d'activités, ne peut être interdit directement ,par le document d'urbanisme.	La réponse est satisfaisante.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Jean-Claude CHANDELIER	Il possède un terrain de 4 000 m <sup>2</sup> en zone Up en centre bourg, enclavé dans l'OAP « Centre Bourg ». Il ne fait pas d'observation.	Saint-Aubin-sur-Gaillon	Cette observation n'appelle aucune réponse	Monsieur CHANDELIER étant d'accord avec le zonage, il n'y a pas de problème. La parcelle est complètement enclavée, il faudra prévoir un accès.
Mairie de Saint-Aubin de Gaillon	Transmets la délibération du Conseil Municipal prise pour avis sur le PLUi arrêté	Saint-Aubin-sur-Gaillon	Les réponses apportées à l'avis de la Mairie de Saint-Aubin-sur-Gaillon sont détaillées dans l'annexe relative aux avis des personnes publiques associées et consultées	<p>La commission d'enquête ne peut que regretter que la concertation n'ait pu se passer de meilleure manière.</p> <p>Vu le développement de la commune, sa position géographique et son dynamisme, le classement en pôle secondaire est parfaitement logique.</p> <p>Le développement des zones d'activités mettent effectivement en danger l'activité agricole qui est aussi essentielle. Une réduction de ces zones d'activités serait souhaitable, surtout compte tenu de la fusion avec la CASE qui est, elle aussi, grande consommatrice d'espaces agricoles et naturels. Une étude des besoins de la nouvelle structure aurait été indispensable et aurait certainement permis des économies de terrains agricoles et naturels.</p> <p>On ne voit pas comment la fusion avec la CASE permettrait de développer un réseau de transport sur le pôle principal. Cependant, ce réseau serait évidemment utile. Il faudrait faire une étude pour voir sa faisabilité.</p>
Anonyme	Il cite l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sur la possibilité de localiser les éléments du paysage, quartiers... On s'y reportera.	Saint-Aubin-sur-Gaillon	Cette observation ne demande pas de réponse particulière.	En effet, pas de commentaire.
M. Michel DESCOLS	<p>Il intervient pour lui, son frère Jean-Jacques et sa sœur Annette. La parcelle M 321 était située en zone Ub, destinée à l'habitat. Dans le projet, elle fait partie d'une OAP destinée à implanter un commerce.</p> <p>Ils désireraient que cette parcelle soit prévue pour la construction de maisons individuelles.</p>	Saint-Pierre-la-Garenne	Voir réponses apportées à la demande de M. LEMARCHAND suite à l'arbitrage avec la commune	

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
MM. Emilien CABOT, Francis CABOT, Alain SAUNIER et Mme Marie-Christine SAUNIER	<p>Ils ont des projets d'extension de leurs habitations nécessitant une modification de l'aspect extérieur.</p> <p>Ils craignent que le classement en Up de l'église et du cimetière leur cause des contraintes insurmontables.</p> <p>Ils demandent que l'église et ses abords (mairie, cimetière) ne soient pas compris dans le classement.</p> <p>Le secteur classé Nh devrait être reclassé en Ub compte tenu de la situation d'origine du village et des dents creuses existant.</p>	Saint-Pierre-la-Garenne	<p>La CCEMS indique avoir été saisie par l'Architecte des Bâtiments de France d'une recommandation de classement en zone Up de ce secteur. Le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques.</p> <p>Dans le zonage actuel le bourg historique de Saint-Pierre-la-Garenne, où se trouvent l'église et le cimetière est classé en Nh. Le règlement de cette zone permet la construction de logements nouveaux ainsi que l'extension d'un bâtiment existant.</p> <p>Les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées sont détaillées dans l'annexe dédiée.</p>	<p>Le zonage Up constitue une servitude d'utilité publique applicable au PLUi, ayant pour objectif une harmonisation de l'habitat avec le patrimoine historique inscrit ou classé. Les demandes de permis de construire, ou la déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.</p> <p>Cette disposition évite la dénaturation du patrimoine historique.</p>
M. Jean-Michel GUERIN	<p>Il est propriétaire d'une parcelle de 4 000m<sup>2</sup> située en A, il souhaite céder cette parcelle à sa fille pour construire. Cette parcelle touche la zone Ub, il souhaite son classement en Ub.</p>	Saint-Pierre-la-Garenne	<p>La CCEMS demande des précisions sur la parcelle concernée.</p>	<p>Il n'est pas souhaitable d'étendre la zone Ub est contraire à l'équilibre retenu par le PADD, dont un des objectifs est de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels afin d'assurer leur protection. Le fait qu'une parcelle se trouve près d'une zone constructible ne constitue pas un droit à étendre cette zone.</p>
M. et Mme FRISCAULT	<p>Ils contestent le classement en Up des maisons aux abords de l'église et du cimetière en raison des travaux de restauration qu'ils veulent effectuer</p>	Saint-Pierre-la-Garenne	<p>Le classement en zone Up du bourg de Saint Pierre de Bailleul se justifie par le caractère patrimonial de l'église et du cimetière.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>c'est aux habitants à se conformer aux règles de protection des monuments et sites. (voir réponse apportée à MM. Et Mme CABOT et SAUNIER</p>
M. Jean-Luc BEAUDOIN	<p>Il est propriétaire de la parcelle 57 A, section ZK à Saint-Aubin-sur-Gaillon. Il souhaite construire un garage de 50 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 5m, avec un toit à deux pentes, en limite séparative avec son voisin (champ agricole). Il se pose des questions sur sa réalisation.</p>	Saint-Pierre-la-Garenne	<p>En zone U, la surface des annexes n'est pas limitée par le règlement ; en revanche, des règles de hauteur s'appliquent. Le bâtiment, prévu en limite de propriété ne doit pas excéder 4 m de hauteur. Les deux pentes doivent avoir un minimum de 35°, avec dérogation possible à condition de justifier de la bonne intégration architecturale et paysagère de la construction.</p>	<p>La réponse est claire.</p>

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
Monsieur RONZONI	Il signale une erreur manifeste, la majorité du camping se retrouve en zone N alors que la volonté de la CC est de le classer en NI.	Les Trois-Lacs - Venables	Voir réponse apportées aux demandes de MM. VALEMBERT et GELIOT	
Mme JEAN	Elle constate que son terrain qui jouxte sa maison est constructible et s'en déclare satisfaite.	Les Trois-Lacs - Venables	Cette observation n'appelle aucun commentaire	
Mme Annie DUCHESNE	Elle voudrait que ses parcelles B 226 et B 241, sur la commune des Trois-Lacs qui sont dans une zone constructible 6 chemin de l'Épine Blanche à Bernières sur Seine restent en constructible	Les Trois-Lacs - Bernières	La demande portant sur les mêmes terrains, la réponse est identique. La commission donne un avis défavorable à la demande.	Mme DUCHESNE peut être rassurée pour la parcelle B241. Pour l'autre parcelle, il sera indispensable de prendre contact avec Mme DUCHESNE pour la localiser et voir son statut. La commission regrette que le numéro des parcelles ne figure pas sur les plans de zonage, entraînant des difficultés, comme ici.
Mme Françoise MERCIER	Liste des terrains à rendre constructibles : C 373, C 372, B 1185, B 1192, B 1193, B 1196 et B 1016. Ces terrains non constructibles seraient une dent creuse sans intérêt.	Les Trois-Lacs - Venables	Voir réponse apportée suite à l'arbitrage sur la demande de Mme Mercier - page 11	Mme MERCIER a ajouté quelques terrains à sa liste de départ. L'argumentation est la même et la commission émet un avis défavorable à la demande.
Mmes Monique, Christiane, Mireille et M. Jack LEGER.	Leur remarque porte sur le secteur Venables, à la Mare-sous-Venables. Les parcelles B 1189, 1192, 1193, 1196, 1016 et C 372, 373 qui étaient en Nb dans le POS de 1987, révisé en 1998, ne le sont plus. Ils demandent qu'elles soient en zone 2 AU. Ce petit ensemble, en légère pente, non inondable a très peu d'intérêt pour l'agriculture. Il est desservi par la voirie et entouré de constructions.	Les Trois-Lacs - Venables	Les terrains sont les mêmes que ceux mentionnés par Madame MERCIER. Voir réponse apportée suite à l'arbitrage sur la demande de Mme Mercier - page 11	Même conclusion, avis défavorable.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
M. Jean-Marie DROUET	<p>Le zonage n'est plus le reflet du POS de 1987, révisé en 1998.</p> <p>La commission d'élaboration du POS avait pris soin d'étudier les besoins de la commune. Utiliser pour construire de petites parcelles isolées et pauvres en qualité de terrain, alors que le PLUi utilise de bonnes terres agricoles.</p> <p>Il demande que les zones constructibles du POS fassent partie intégrante du PLUi.</p>	Les Trois-Lacs - Venables	<p>Le PLUi valant SCoT constitue un document d'urbanisme nouveau, fondé sur son projet de territoire élaboré en 2015 et respectant les dernières lois encadrant l'urbanisme et l'aménagement du territoire.</p> <p>L'élaboration du POS, il y a 20 ans, s'est faite dans un contexte qui n'est plus d'actualité.</p> <p>La CCEMS émet un avis défavorable.</p>	La commune a évolué en 20 ans et les textes réglementaire encadrant les PLU sont très différents. Les parcelles sur les terrains de mauvaise qualité sont situées dans un hameau et loin du centre de la commune qui concentre La réponse est logique.
M. Jean-Marie DROUET.	Sur les plans (planches F 11 et G 11), on ne trouve pas trace de la canalisation des eaux usées, sente rurale du Fond du Val, sur les privés G 845, G 1047, G 853, sur la sente rurale dite de la Messe.	Les Trois-Lacs - Venables	La CCEMS veillera à mettre à jour le plan des réseaux.	La réponse satisfait la commission.
consorts LALLEMAND.	Ils demandent que les parcelles 000/OG/1330 (81 a 61), 000/OG/1332 (16 a 95), 000/OG/1239 (38 a 30), 000/OG/742 (5a 22) et 000/OG/1243 (2 a 52) dont ils sont propriétaires à Venables, prévues en zone N deviennent constructibles. Ils possèdent également les parcelles 1333 (0 a 42) et 1335 (0 a 55) qui permettront de délimiter une voie d'accès conforme à la distribution des cinq terrains. Leur demande est motivée par une pénurie de terrains constructibles su Gaillon et Aubevoye et du fait de l'emplacement idéal de ces terrains en centre bourg. Ils veulent que la commune se développe.	Les Trois-Lacs - Venables	<p>La parcelle G 1243 est en zone Ub, les autres étant en zone naturelle car elles sont situées dans le Grand Site Classé de la Boucle de la Seine.</p> <p>L'avis est défavorable.</p>	La position de la CCEMS est bien étayée et la commission suit sa conclusion.

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de la Communauté de communes Eure Madrie Seine (Communauté d'agglomération Seine-Eure depuis la fusion du 1 <sup>er</sup> septembre 2019)	Avis de la Commission d'Enquête
<p>Mme Charlène LEBEY avocate au Barreau de Caen.</p> <p>En qualité de conseil de M. Emmanuel HEURTAULT.</p>	<p>Celui-ci est propriétaire d'une parcelle au hameau de Gruchet à Ailly, cadastrée A 646. Le projet classe cette parcelle en N, alors que la majorité des autres parcelles sont en Uh. Ce classement en N ne lui semble pas justifié. Elle rappelle ensuite les critères des zones N et la jurisprudence.</p> <p>La parcelle se situe entre une zone très étendue Uh et une petite zone A. Cette parcelle n'est pas recensée dans une zone à protéger.</p> <p>Elle demande son classement en Uh.</p>	<p>Ailly</p>	<p>La parcelle jouxte une exploitation agricole, c'est pourquoi elle souhaite la maintenir en N.</p> <p>La CCEMS a la volonté de ne pas construire de zone d'habitat au bord des exploitations agricoles, ce qui risquerait d'entraîner des nuisances pour celle-ci et des problèmes de voisinage à terme.</p> <p>Maintenir un espace tampon dans le hameau de Gruchet est en accord avec le PADD qui fixe des objectifs de protection de l'activité agricole, de sa possible évolution et de sa diversification vers des pratiques qui y sont liées (changement de destination des bâtiments, développement d'autres activités...).</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>La parcelle citée se trouve en effet au contact d'un corps de ferme (la petite zone A citée. Oralement, M. HEURTAULT avait signalé que ce corps de ferme n'abritait plus d'animaux, ce qui lui semblait une raison pour pouvoir construire. Cependant, il reste un siège d'exploitation et son activité peut donc changer. S'il n'y a pas d'animaux aujourd'hui, n'y en aura-t-il pas demain ?</p> <p>La commission approuve la volonté de laisser cette parcelle en N.</p>
<p>Madame Huguette CHAMPLAIN</p>	<p>Elle possède la parcelle C 00017 au lieu-dit la « Croix Blanche ». Elle est située en périphérie d'agglomération et est desservie par les réseaux. Elle demande à ce que cette parcelle devienne constructible</p>	<p>Les Trois-Lacs - Venables</p>	<p>La parcelle C 017, située à Venables, est une zone d'Espace Boisé Classé. Elle se situe en périphérie de la zone urbanisée, sa constructibilité constituerait une extension urbaine qui ne serait pas cohérente avec le PADD.</p> <p>Avis défavorable.</p>	<p>Le fait qu'une parcelle soit desservie par les réseaux ne suffit pas à la rendre constructible. La commission est d'accord avec l'argumentation et la conclusion de la CCEMS.</p>