



ANNEXE 2

Approbation de la modification n°4 du
PLUi valant SCoT

Synthèse de la prise en compte des avis (PPA, communes) et des résultats de l'enquête publique

seine
-eure
agglo

1° AVIS DES COMMUNES AVEC RÉSERVES

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Saint Aubin S/Gaillon	<p>Avis favorable assorti d'observations :</p> <ol style="list-style-type: none"> Secteur de la Grange Vimont : la parcelle AB0168, l'aplat de protection L151-23 du Code de l'Urbanisme doit prendre en compte le bâti pour permettre des projets d'extension de la construction. Secteur rue de la Vallée : conservation de bâtiments et murs anciens (L151-19 Cu) : le bâtiment situé sur la parcelle AD0264 situé au Sud-Est à l'extrémité de celle-ci n'existe plus, il n'a pas lieu d'apparaître comme élément architectural à protéger. Secteur du corps de ferme Hameau de Covicourt : compte tenu des contraintes du site et de l'unique accès à la parcelle AD0031 via la parcelle AD0005, cette dernière étant grevée d'un mur d'enceinte protégé au Nord et à l'Est du corps de ferme, il y a lieu d'étendre la zone d'élément paysager protégé au titre de l'article L151-23 à l'ensemble de la parcelle AD0005. Secteur du corps de ferme au Hameau d'Habloville : compte tenu des contraintes du site : l'accès très étroit via l'avenue du Bois Léopard qui a justifié l'installation d'un sens unique, et la densité, il y a lieu de mieux encadrer la zone d'urbanisation future des parcelles AD0094, AD0255, AD0256 et AD0257 par la mise en place d'une OAP. Il est demandé au service planification de l'Agglomération Seine Eure de proposer un schéma d'aménagement d'OAP. Secteur du corps de ferme de la rue de la mare en pierre : le plan des espaces libres de plaines terres doit être porté à 90% d'espaces perméables à préserver (parcelles ZL0334, ZL0335, ZL0336, ZL0337, ZL0338, ZL0339). Secteur des Graviers : les parcelles AB0035, AB0036, AB0140, AB0177, AB0178, AB0179 et AB0180 présentant un intérêt écologique, naturel et paysager doivent être classées au titre de l'article L151-23 du Cu et en zone Naturelle (N). Secteur Le Buisson : les parcelles AE0104, AE0105 et AE0168 présentant un intérêt écologique, naturel et paysager doivent être classées au titre de l'article L151-23 du Cu et en zone Naturelle protégée (Np). 	<p>Les souhaits d'évolutions n°1 et 2 ont été pris en compte dans le cadre de la modification n°4.</p> <p>Concernant le secteur situé rue de la mare en pierre (demande n°5), il a été convenu de protéger les parcelles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt paysager et environnemental.</p> <p>Le corps de ferme du Hameau de Covicourt fait l'objet de mesures de protections architecturales et paysagères, intégrées à la présente modification.</p> <p>Les autres demandes seront étudiées et éventuellement intégrées aux procédures d'évolution ultérieures.</p>
Gaillon	<p>Avis favorable assorti des remarques suivantes :</p> <p>Vu le cône de vue du Château de Gaillon sur l'ancienne route royale de Paris à Rouen et considérant les besoins recensés sur la commune, les modifications apportées aux orientations de l'OAP dite de la Verte Bonne engendrent les observations suivantes : L'opération prévue sera à dominante économique. Les destinations seront limitées aux commerces et activités de service (uniquement l'hébergement hôtelier et touristique), aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des industries et entrepôts).</p>	<p>Les objectifs de l'OAP Verte Bonne évolueront selon les souhaits de la commune, à savoir :</p> <p>« Suivant les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les futures constructions seront précisément vouées aux destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hébergement hôtelier et touristique (destination « commerce et activité de service ») ; - Équipements d'intérêts collectif et services publics ; - Bureaux et centre de congrès et d'exposition (destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires). »
Villers S/ le Roule	<p>Avis favorable assorti des remarques suivantes :</p> <p>Reprendre le projet de modification de l'OAP en y incluant obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la première ligne et la remplacer par « développer un minimum d'environ 9 logements dont 20% seront obligatoirement en locatifs ». - Modifier le dernier paragraphe en ajoutant que : « la sortie de la liaison douce sera conjointe à la nouvelle voirie ». 	<p>Le projet de modification n°4 prévoyait la réduction du périmètre de l'OAP route de Gaillon.</p> <p>La révision du nombre de logements et les modalités d'accès (au niveau du portail existant, route de Gaillon) sont pris en compte dans l'écriture des dispositions de l'OAP et le schéma de principe.</p>
Fontaine – Bellenger	<p>Avis défavorable :</p> <p>Après avoir délibéré, le Conseil Municipal refuse la modification portant sur l'OAP du Beau-Val de Fontaine Bellenger.</p>	<p>Après discussions avec la commune, il a été acté de ne plus réduire le périmètre de l'OAP pour la zone Agricole.</p>

2° AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉS

PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération
CDPENAF	<p>Un avis favorable sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) Nj (Naturel couvrant les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties) à St Aubin S/Gaillon, sous conditions de modifier sa délimitation avec les parcelles présentant plutôt un caractère agricole pour assurer leur préservation. <p>Un avis défavorable sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La création d'un STECAL AI (Agricole de loisirs) à St Julien de la Liègue au regard de l'absence d'un projet suffisamment détaillé. L'atteinte au caractère agricole de la zone ne pouvait être vérifié au moment de la réunion de la commission 	<p>A St Aubin S/Gaillon, la mise en place du secteur Nj en fonds de parcelles a été révisée suivant l'avis de la CDPENAF, en cohérence avec la réalité du terrain et l'usage des sols.</p> <p>La création du Stecal AI à St Julien de la Liègue sera néanmoins maintenue. Le porteur de projet a proposé à la municipalité le projet de réhabilitation du site dénommé « Grand Jardin ». Ce projet est fortement encouragé par la commune et par l'Agglomération puisqu'il s'agit d'une véritable opportunité touristique.</p> <p>La réglementation du Stecal AI précise que « Les bâtiments agricoles existants doivent dans la mesure du possible être réhabilités, sauf si la démolition s'avère être le seul moyen de mettre fin à l'état de ruine constaté de la construction ».</p> <p>Puis, de manière à limiter l'artificialisation, les espaces libres de pleine terre seront encadrés à un taux minimal de 60%.</p>
Département	Le Département rappelle qu'il sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire. Les accès existants et aménagés seront privilégiés.	L'Agglomération tient compte de cette remarque, notamment dans le cadre des modifications et de création d'OAP.

3° OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête
M. HUGO et M. DEFILLON	Suite à leur intervention sur le registre faites lors de la permanence du 25 octobre à Gaillon, ces messieurs renouvellent leur demande de suppression de l'OAP Gailloncel, des parcelles AM0008, AM0009 et AM0010 sur la commune de Gaillon. Ils expliquent que leur maintien dans l'OAP fige les terrains de toute possibilité de construire. Ils affirment également que l'OAP est illégale car des constructions sont présentes dans le périmètre de l'opération.	Gaillon	<p>Les parcelles se situent dans l'OAP Gailloncel, d'une surface de 3,78Ha, mise en place lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT en 2019.</p> <p>La suppression de cette OAP importante (objectif d'environ 160 logements) nécessite d'être étudiée avec la commune lors d'une révision du document pour assurer une cohérence d'ensemble du devenir des terrains concernés.</p> <p>La réduction du périmètre de l'OAP, limité aux parcelles AM0008, AM0009 et AM0010 (propriétés des époux Lemarchand), sera par contre inscrite à la modification n°5. Les dispositions de l'OAP Gailloncel devront, suite à la suppression de ces parcelles, être réétudiées en conséquence.</p> <p>Il est précisé en complément qu'aucune disposition légale ne s'oppose à la présence de bâtiments au sein d'un périmètre d'OAP.</p>	<p>Il s'agit d'une question récurrente qui a été soulevée à plusieurs reprises par le propriétaire des parcelles concernées ou ses représentants.</p> <p>La commission d'enquête a pris attache avec les services de la commune concernée pour avoir un éclairage supplémentaire sur cette situation ; selon les explications fournies une suite favorable pourrait être apportée et paraît souhaitable, mais la commune n'a pas le pouvoir décisionnel. La communauté d'agglomération a une analyse plus large de la situation et met en avant des considérations faisant pour le moment obstacle à cette demande comme elle l'a d'ailleurs indiquée dans sa réponse apportée lors de l'élaboration de son bilan de concertation.</p> <p>Dans les éléments fournis à l'appui de cette réclamation par les intéressés, la commission d'enquête remarque qu'un courrier pour le même objet daté du 18 mars 2021 signé par le Directeur Général des services de la communauté d'agglomération au nom du Président adressé au propriétaire concerné indiquait : « le document fera l'objet d'évolutions ultérieures et votre demande</p>

				<p>sera examinée par le pôle planification à cette occasion »</p> <p>La commission d'enquête remarque qu'aucun changement n'est intervenu ni aucune solution proposée alors que la quatrième modification du PLUi valant SCoT est en cours</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie par la communauté d'agglomération qui semble évoluer sur sa position ; en effet il est proposé d'étudier et d'inclure cette demande qui nous paraît recevable dans la modification N°5.</p>
<p>M. THIERRY Alain, Maire de Saint Julien de la Liègue</p>	<p>La Municipalité de Saint Julien de la Liègue, accepte le futur projet de Grand Jardin prévu au lieudit le Bihobert à Saint Julien de la Liègue, nécessitant la modification n°4 du PLUi. Dans cette optique, la Municipalité donne son accord pour toute modification concernant le PLUi.</p>	<p>St Julien de la Liègue</p>	<p>La présente modification n°4 du PLUi valant SCoT prévoit en effet la création d'un secteur de taille et de capacité limité (stecal) AI : « Agricole de loisirs », visant à permettre le développement d'une activité touristique en secteur agricole. Le site du hameau du Bihobert est une opportunité pouvant intéresser des porteurs de projets touristiques puisqu'il s'agit d'un ancien corps de ferme pouvant être réhabilité, situé en milieu rural et bordé de bois et d'un cours d'eau.</p> <p>La création de ce stecal AI est actée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi valant SCoT.</p>	<p>La commission d'enquête considère que le projet présenté par la communauté d'agglomération représente un enjeu important pour ce secteur de développement sur le plan économique.</p> <p>Après examen de situation sur le site du projet et démarches auprès de la chambre d'agriculture la commission considère que ce projet doit être poursuivi dans le strict respect de la réglementation relative au domaine agricole ; certes la cohabitation entre un secteur à vocation agro-touristique et strictement agricole peut susciter quelques inquiétudes mais au regard de la description faite et des investigations réalisées, la commission estime que ces craintes ne sont pas de nature à remettre en cause la faisabilité du projet contrairement à l'avis émis par la CDPNAF ; par conséquent la commission estime que ce projet peut aboutir.</p>
<p>M. VIENNOIS Romain</p>	<p>Monsieur Viennois fait état d'un projet de transformation de la ferme du Bihobert en une ferme auberge.</p> <p>Il précise déjà développer en ce moment un projet similaire dans le Perche, et souhaite s'implanter sur ce site visité en 2023. Il indique avoir, à cette occasion, rencontré Monsieur Leroy Président de la communauté d'agglomération Seine Eure.</p> <p>Dans le cadre de la modification N° 4 du PLUi, il souhaiterait que son projet soit intégré au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au hameau de Bihobert sur la commune de Saint Julien de la Liègue.</p>			
<p>M. DUPLOUIS Jean-Claude, maire de Fontaine-Bellenger</p>	<p>Exprime le souhait avec le soutien de son conseil municipal de laisser le terrain en zone constructible, (OAP unique) et non déclasser une parcelle.</p> <p>Justifie sa demande en soulignant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa commune est sur la voie d'une pénurie de terrains constructibles - l'école nécessite de nouveaux élèves, afin de maintenir l'ouverture des classes, ce qui implique la nécessité de nouvelles constructions pour augmenter les effectifs dans les classes. <p>Demande l'appui de la communauté d'agglomération pour que sa demande soit retenue.</p>	<p>Fontaine-Bellenger</p>	<p>Il a été convenu avec la commune de Fontaine-Bellenger de ne plus modifier le périmètre de l'OAP du Beau-Val afin de répondre au besoin en logements et au maintien des équipements publics.</p>	<p>La commission prend acte de cette réponse satisfaisante pour la commune concernée, considérant que cette réclamation était justifiée.</p>