

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU JEUDI 27 FÉVRIER 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation : jeudi 13 février 2025
Nombre de conseillers en exercice : 96
Nombre de conseillers présents : 70
Nombre de conseillers votants : 81

TITULAIRES PRÉSENTS :

Bernard LEROY - Jean-Marc MOGLIA - Jérémy THIREZ - René DUFOUR - Gwénaél JAHIER - Janick LEGER - Marc-Antoine JAMET - Anne TERLEZ - Florence LAMBERT - Richard JACQUET - Gildas FORT - Nicole LABICHE - Jean-Philippe BRUN - Catherine DUVALLET - Maryline DESLANDES - Nadine LEFEBVRE - Patrick COLLET - Arnaud LEVITRE - Marie-Joëlle LENFANT - François VIGOR - Pierre MAZURIER - Annick VAUQUELIN - Patrick MAUGARS - Alexandre DELACOUR - Serge MARAIS - Jean-Claude COURANT - Daniel BAYART - François CHARLIER - Pierrick GILLES - Véronique BREGEON - Jean-Pierre CABOURDIN - Daniel JUBERT - Jean-Pierre DUVERE - Albert NANIYOUOLA - Georgio LOISEAU - Eric LARDEUR - Laetitia SANCHEZ - Hervé PICARD - Jean-Luc FLAMBARD - Fanny PAPI - Jacky GOY - Max GUILBERT - Hervé GAMBLIN - Anne-Sophie DE BESSES - Ousmane N'DIAYE - Dominique MEDAERTS - Philippe COLLAS - Eric JUHEL - David POLLET - Yann LE FUR - Denis NOEL - Christian GOSTOLI - Odile HANTZ - Jean-Marc RIVOAL - Jacques LECERF - Joris BENIER - Joël LE DIGABEL - Alain THIERRY - Sandrine CALVARIO - Philippe BODINEAU - Ingrid BEAUCOUSIN - Stéphane BRUNET - Nicolas QUENNEVILLE - Amélie LEBDAOUI - Michel DRUAIS - Frédéric ALLOT - Liliane BOURGEOIS - Stéphanie ROUSSELIN - Jean-Jacques COQUELET.

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

Sandrine BILLAUT.

POUVOIRS :

José PIRES à Jean-Pierre DUVERE, François-Xavier PRIOLLAUD à Bernard LEROY, Rachida DORDAIN à Maryline DESLANDES, Baptiste GODEFROY à Catherine DUVALLET, Hubert ZOUTU à Marie-Joëlle LENFANT, Sylvie LANGEARD à Daniel JUBERT, Dominique SIMON à Anne TERLEZ, Marie-Claude MARIEN à Jean-Marc RIVOAL, Jean-Marie LEJEUNE à Philippe COLLAS, Pascal JUMEL à Philippe BODINEAU, Didier GUERINOT à Hervé GAMBLIN.

TITULAIRES ABSENTS EXCUSÉS :

Jacky BIDAULT - Gaëtan BAZIRE.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT

Régis PETIT - Isabelle THEODIN - Vinciane MASURE - Mathieu TRAISNEL - Sid-Ahmed SIRAT - Vincent VORANGER.

Secrétaire : Joris BENIER

Délibération 2025-35

DÉLIBÉRATIONS - DOCUMENTS D URBANISME - URBANISME, PLANIFICATION - Modification

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20250227-lmc133096-DE-1-1
Date de télétransmission : 28/02/2528/02/25
Date de réception préfecture :
28/02/2528/02/25

n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCoT) - Approbation

TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 28 février 2025
AFFICHÉ LE : 28 février 2025



2025-35 - URBANISME, PLANIFICATION - Modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCoT) - Approbation

RAPPORT

Monsieur CHARLIER rappelle que le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCoT) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2019-339 en date du 19 décembre 2019. Il a fait l'objet d'évolutions suite :

- à l'approbation de la procédure de modification n°1, par délibération du conseil communautaire n°2022-10 en date du 27 janvier 2022,
- à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité afin de permettre la réalisation d'une plateforme multimodale sur la commune de Val d'Hazey, par délibération du conseil communautaire n°2022-292 en date du 20 octobre 2022,
- à l'approbation de la procédure de modification n°2, par délibération du conseil communautaire n°2023-171 en date du 29 juin 2023,
- à l'approbation de la procédure de modification n°3, par délibération du Conseil communautaire n°2024-37 en date du 22 février 2024,
- à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité afin de permettre la réalisation des projets de développement touristique et culturel du Château de Gaillon, par délibération du Conseil communautaire n°2024-154 en date du 11 juillet 2024.

Objectifs de la modification n°4

En vertu de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme relatif au PLU tenant lieu de programme local de l'habitat.

L'évolution du PLUi valant SCoT répondant à ces critères, Monsieur le Président de l'Agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n°4 par arrêté n°23A45 en date du 28 septembre 2023, pour répondre aux objectifs suivants :

- procéder à des modifications mineures du règlement écrit ;

- faire évoluer les règles graphiques (plans de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur huit communes : St Aubin Sur Gaillon, St Julien de la Liègue, Les Trois Lacs, Gaillon, Fontaine-Bellenger, Villers Sur le Roule, St Pierre la Garenne et St Pierre de Bailleul ;
- rectifier des erreurs matérielles ;
- harmoniser certaines règles avec celles présentes dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

Il est précisé que l'Agglomération Seine-Eure a prescrit de manière concomitante la procédure de modification n°4 du PLUiH.

L'ensemble des éléments modifiés est présenté dans l'annexe n°1 jointe à la présente délibération : « *Modification n°4 : Notice des modifications apportées et justifications* ».

Evolution des pièces du PLUi valant SCoT

La réalisation de la modification n°4 entraînera l'évolution des pièces réglementaires suivantes :

- le rapport de présentation, à travers l'ajout, au terme de la procédure, des annexes suivantes :
1J. Modification n°4 : Notice des modifications apportées et justifications ;
1J. Modification n°4 : Notice d'évaluation environnementale ;
- le règlement écrit et ses annexes ;
- les plans de zonage n°1 et n°2 ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour lesquelles des évolutions sont apportées ;
- l'annexe 1 des servitudes d'utilité publique.

La concertation avec le public

Un dispositif de concertation a été mis en place à compter du mois d'octobre 2023 jusqu'à fin mai 2024, conformément aux dispositions de l'arrêté n°23A45. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil communautaire n°2024-153 en date du 11 juillet 2024.

La consultation des personnes publiques associées (PPA), de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des communes et de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

L'ensemble des contributions et remarques reçues est recensé en annexe n°2 : « *Synthèse de la prise en compte des observations contenues dans les avis des communes, des PPA et des suites de l'enquête publique* »

Consultation des PPA :

En application des articles L.153-40 et L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT a été notifié par lettre recommandée les 27, 29 et 30 juillet 2024 aux personnes publiques associées.

Suite à la notification du dossier, seul un avis favorable assorti d'une observation (sans lien direct avec le projet de modification n°4) a été émis par le Département de l'Eure en date du 16 septembre 2024.

Consultation de la CDPENAF :

La CDPENAF s'est prononcée lors de sa séance en date du 25 septembre 2024. Elle a examiné

deux sujets pour lesquels elle a émis :

- un avis favorable pour la délimitation de la zone Nj (Naturel couvrant les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties) à Saint-Aubin sur Gaillon ; sous condition de modifier sa délimitation avec les parcelles présentant plutôt un caractère agricole pour assurer leur préservation ;
- un avis défavorable pour la délimitation de la zone Ai (Agricole de loisirs) à Saint-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 vérifiée au moment de la réunion de la commission.

Consultation des communes :

Le projet de modification du PLUi valant SCoT a été notifié aux 17 communes pour lesquelles s'applique le PLUi valant SCoT. Les communes d'Authueil-Authouillet, Champenard, Saint-Etienne sous Bailleul, Saint-Pierre la Garenne et le Val d'Hazey ont émis un avis favorable.

Les communes de Saint-Aubin sur Gaillon, Gaillon et Villers-sur-le-Roule ont émis des avis favorables assortis de remarques et observations diverses. La commune de Fontaine-Bellenger a émis un avis défavorable sur la modification de l'OAP du Beau Val. Il est rappelé que ces éléments sont détaillés dans l'annexe 2 jointe à la présente délibération.

Les autres communes ne se sont pas prononcées sur le projet de modification n°4.

Consultation de la MRAe :

Le projet de modification du PLUi valant SCoT a été notifié à la Mission régionale d'autorité environnementale le 29 juillet 2024 au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme. Dans son avis en date du 29 octobre 2024, la MRAe attire l'attention de l'Agglomération Seine-Eure sur les points suivants :

- l'importance d'évaluer les impacts environnementaux (risque inondation) et sanitaires (exposition au bruit routier et ferroviaire), susceptibles de survenir par l'aménagement de l'OAP rue de la gare à Saint-Pierre la Garenne (hameau du Goulet), et de prévoir les mesures adaptées pour éviter ou réduire l'exposition à ces différents risques ;
- l'importance d'évaluer les impacts environnementaux et sanitaires du projet de loisirs en secteur agricole à Saint-Julien de la Liègue (création du STECAL Ai).

Les réponses pour chacun de ces points, apportées par l'Agglomération Seine-Eure, ont été jointes au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 a été soumis à enquête publique (étant précisé que cette enquête publique était commune avec la procédure de modification n°4 du PLUiH).

Par ordonnance n° E24000046 / 76 en date du 21 août 2024, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs suivants :

- M. Jean-Pierre ADAM, en qualité de Président,
- M. Jean-François BARBANT, en qualité de membre titulaire,
- M. Patrick BATAILLE, en qualité de membre titulaire,
- M. Bernard POQUET, en qualité de membre suppléant.

L'enquête publique a été ouverte par l'arrêté n°24A53 du Président de l'Agglomération Seine-Eure en date du 1^{er} octobre 2024. Elle s'est déroulée du mercredi 6 novembre (9h30) au vendredi 6

décembre (18h00), pour une durée de 31 jours consécutifs.

Le public a pu déposer ses observations et contributions sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, ouverts à l'Hôtel d'Agglomération et dans les mairies de Pont de l'Arche, La Haye Malherbe, Clef Vallée d'Eure, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Gaillon ainsi que par courrier électronique ou postal à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête.

Le public a pu être reçu par la commission d'enquête pour consulter le dossier d'enquête publique et éventuellement émettre ses observations et contributions, dans le cadre de 6 permanences organisées à l'Hôtel d'Agglomération et dans les mairies de Pont de l'Arche, La Haye Malherbe, Clef Vallée d'Eure, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Gaillon.

Le dossier d'enquête publique était constitué du projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT, des pièces énumérées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, ainsi que de l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification de droit commun.

Au total, 32 personnes se sont exprimées sur les registres d'enquête et 8 courriels ont été reçus. Sur l'ensemble des dépositions, 10 concernent le PLUi valant SCoT.

La commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse le 13 décembre 2024. Un mémoire en réponse a ensuite été transmis à la commission d'enquête le 10 janvier 2025. La commission d'enquête a remis le 17 janvier 2025 son rapport, ses conclusions motivées et son avis favorable assorti d'une recommandation visant à étudier, lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, les différents sujets qui n'ont pu être traités dans le projet de modification n°4.

Modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête

Il est proposé de faire évoluer le projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, pour tenir compte :

- des avis émis par les communes de Villers-sur-le-Roule, Saint-Aubin sur Gaillon, Gaillon et Fontaine-Bellenger :
 - Villers-sur-le-Roule - OAP route de Gaillon : en raison de la diminution du périmètre de la zone à urbaniser (AU), les modifications proposées visent à revoir les dispositions de l'OAP en matière de logements en mettant en cohérence le nombre de logements tout en prévoyant une part dédiée au locatif. Les modifications visent également à redessiner le principe de liaison douce inscrit dans l'OAP.
 - Fontaine-Bellenger - OAP du Beau Val : au regard des orientations de développement de la commune, les objectifs de construction ne seront pas revus à la baisse pour assurer le développement de la commune.
 - Saint Aubin Sur Gaillon :
 - Rue de la Vallée : au regard de la nature et de l'état d'occupation du sol, et suite à l'avis de la CDPENAF, seules les parcelles cadastrées AD0193, AD0194 et AD0062 seront classées en zone Nj (naturel de jardin) ; sur la parcelle AD0264, l'identification du bâtiment classé comme élément remarquable à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme) est supprimée puisqu'il n'existe plus.
 - Rue de la Mare en Pierre : dans le cadre du travail mené sur la protection architecturale et paysagère des corps de ferme, il a été

convenu d'étendre ce travail sur les espaces libres des parcelles bâties n°ZL0334, ZL0335, ZL0336, ZL0337 et ZL0338.

Il est précisé en complément que les autres points soulevés par la commune dans son avis nécessitent des études plus approfondies ; ils seront donc étudiés dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

- Gaillon - OAP Verte Bonne : les destinations et sous-destinations autorisées sont précisées selon l'avis exprimé du conseil municipal sur le projet de modification n°4 pour interdire les fonctions commerciales de proximité. L'objectif est de ne pas faire concurrence avec les commerces du centre-ville.

- du projet à vocation agricole, de tourisme et loisirs, présenté par un porteur de projet, à réaliser sur l'ancien corps de ferme existant du hameau du Bihobert, à Saint-Julien de Liègue. Il est proposé de ne pas donner suite à l'avis défavorable de la CDPENAF en supprimant la zone AI puisque :
 - le porteur de projet s'est manifesté au cours de l'enquête publique pour exprimer sa volonté de réaliser un projet sur le site et apporter de nouveaux éléments d'appréciation ;
 - la commune de Saint-Julien de Liègue s'est exprimée favorablement sur le projet ;
 - la commission d'enquête estime que le projet représente un enjeu important pour le développement de ce secteur et considère, après démarches auprès de la Chambre d'Agriculture de l'Eure, que ce projet doit être poursuivi compte tenu que les craintes exprimées lors de la CDPENAF ne sont pas de nature à remettre en cause la faisabilité du projet.

La réglementation de cette nouvelle zone AI a cependant été adaptée pour favoriser la réhabilitation des bâtiments existants et préciser les règles relatives aux espaces libres de pleine terre et à la hauteur maximale autorisée - cf. annexe 2. Les possibilités de construire se limiteront au projet sans qu'il ne soit porté atteinte à la sauvegarde paysagère, naturelle et agricole des lieux.

Au regard de l'ensemble des éléments présentés dans le rapport et précisés dans les deux annexes, il est proposé aux membres du Conseil communautaire d'approuver la modification n°4 du PLUi valant SCoT.

DECISION

Le conseil communautaire ayant entendu le rapporteur et ayant délibéré,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral DELE/BCLI/2019-15 en date du 14 juin 2019 portant création de la Communauté d'agglomération Seine-Eure issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine à compter du 1^{er} septembre 2019 ;

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

VU la délibération n°2019-339 en date du 19 décembre 2019 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant le PLUi valant SCoT de l'ancienne Communauté de communes Eure Madrie Seine ;

VU la délibération n°2022-9 en date du 27 janvier 2022 du conseil communautaire de l'Agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°1 du PLUi valant SCoT ;

VU la délibération n°2022-292 en date du 20 octobre 2022 du conseil communautaire de l'Agglomération Seine-Eure approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité PLUi valant SCoT pour la réalisation d'une plateforme multimodale sur la commune du Val d'Hazey ;

VU la délibération n°2023-171 en date du 29 juin 2023 du conseil communautaire de l'Agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°2 du PLUi valant SCoT ;

VU la délibération n°2024-37 en date du 22 février 2024 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°3 du PLUi valant SCoT ;

VU la délibération n°2024-154 en date du 11 juillet 2024 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité afin de permettre la réalisation des projets de développement touristique et culturel du Château de Gaillon ;

VU l'arrêté n°23A45 du 28 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUi valant SCoT ;

VU la délibération n°2024-153 en date du 11 juillet 2024 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT ;

VU les avis des personnes publiques associées, des communes, de la CDPENAF et de la MRAe ;

VU l'ordonnance du tribunal administratif de Rouen n° n° E24000046 / 76 en date du 21 août 2024, désignant une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs suivants : M. Jean-Pierre ADAM, Président de la commission, M. Jean-François BARBANT et M. Patrick BATAILLE ;

VU l'arrêté n°24A53 en date du 01 octobre 2024 prescrivant l'enquête publique unique portant sur la modification n°4 du PLUiH et du PLUi valant SCoT ;

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du mercredi 6 novembre 2024 au vendredi 6 décembre 2024 ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable assorti d'une recommandation de la commission d'enquête en date du 17 janvier 2025 ;

VU le projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT (annexe n°1) et la synthèse détaillant les réponses et modifications apportées au projet suite à l'enquête publique, aux avis des communes, des personnes publiques associées, de la CDPENAF et de la MRAe (annexe n°2) ;

CONSIDERANT les adaptations apportées au projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête ;

CONSIDERANT que le projet de modification n°4 du PLUi valant SCoT tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-47 du Code de

l'urbanisme ;

APPROUVE la modification n°4 du PLUi valant SCoT, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

PRECISE que la présente délibération :

- sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure,
- fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le Département, et sera publiée au recueil des actes administratifs,
- sera tenue à la disposition du public, ainsi que le dossier d'approbation, au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées aux jours et heures habituels d'ouverture,
- sera exécutoire à compter de la publication du document d'urbanisme mis à jour et de la délibération qui l'approuve sur portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R.153-22 du Code de l'urbanisme).

Adopté à l'unanimité.

**Pour copie conforme,
Le Président.**