



## ANNEXE 2

Approbation de la modification n°4 du  
PLUi-H

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

## 1° AVIS DES COMMUNES AVEC RÉSERVES

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Alizay	<p>Avis favorable assorti des réserves suivantes :</p> <p>1- Modification de la parcelle B0964 de zonage U en zonage N »,</p> <p>2- Modification de zonage des parcelles C1493, C1195, C1167, C1472, C1466, C1462, C1385, C1521, C1381, de zonage A en zonage Uz, appartenant à la société BEA pour le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque ».</p>	<p>1 - Ce projet de modification est inscrit pour la modification suivante n°5.</p> <p>2 – Cette demande est en cours d'études, elle fera, le cas échéant, l'objet d'une procédure spécifique distincte des modifications de droit commun.</p>
Louviers	<p>Avis favorable assorti des réserves suivantes :</p> <p>Le maintien de l'emplacement réservé n° 7 : « Le projet du carrefour giratoire de la place de la Demi-lune devant être réfléchi de manière globale avec l'élargissement de la rue de la Citadelle (emplacement réservé n°8), il convient donc de ne pas supprimer l'emplacement réservé n°7.</p>	<p>Il est pris acte que la commune souhaite finalement le maintenir. Cette modification n'est plus inscrite à la modification n°4.</p>

## 2° AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉS

PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération
Département	<p>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.</p>	<p>L'Agglomération tient compte de cette remarque, notamment dans le cadre des modifications et de création d'OAP.</p>

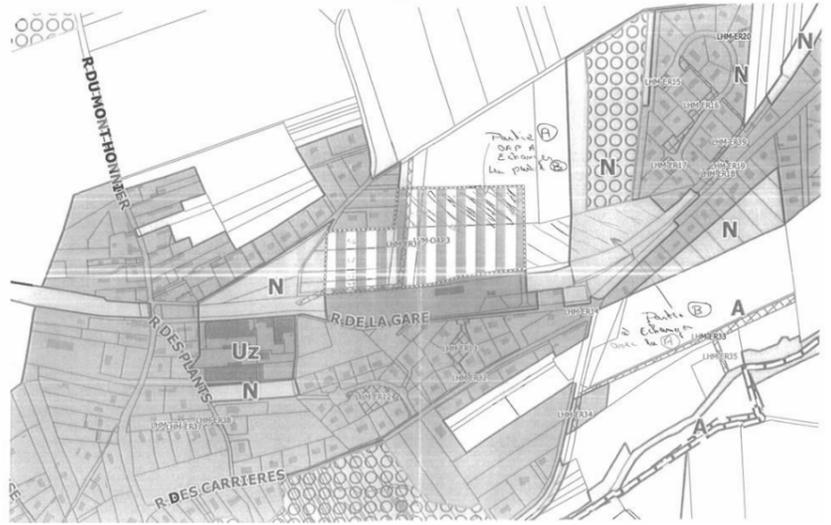
## 3° OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Demandeur	Demande	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête
M. Hamon Patrick (Herqueville)	<p>Demande de revoir la mise en place des « lambrequins » sur les coffres à volet roulant.</p> <p>En complément de l'entretien lors de la permanence du 6 novembre M. HAMON apporte par courriel les précisions suivantes portant sur la réglementation appliquée sur la pose des lambrequins imposées en zone U sur la commune d'Herqueville.</p> <p>Rappelle « avoir déposé le 18 avril 2019 une demande préalable pour notamment des changements de volets en volets roulants. Les services de la CASE me firent remarquer qu'il était obligatoire de poser des "Lambrequins" sur les coffres de volets roulants (à l'époque cela était noté sur le règlement du PLUIH). Les arguments étant une harmonisation de l'ensemble des habitations des communes de la CASE et pour des raisons esthétiques.</p> <p>Apporte par courriel transmis par la suite les arguments suivants remettant en cause la réglementation sur le plan pratique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les lotissements des communes rurales, vu qu'il n'y avait aucun Lambrequin sur les maisons des années 60 à nos jours, cela créait plus la différence que l'harmonisation.</li> <li>- lorsque l'on pose des volets roulants autonome avec un capteur solaire, pourvu que le coffre soit blanc, avec le capteur solaire noir, cela enlaidit plutôt qu'embellir.</li> <li>- d'un point de vue technique des capteurs solaires, les lambrequins créent une zone d'ombre sur les capteurs et ces capteurs doivent être sans le moindre obstacle sous peine de mal fonctionner ce qui va à l'encontre de l'écologie.</li> <li>- le trou d'ouverture pour ces capteurs n'embellit pas voir enlaidit la façade</li> <li>- un lambrequin sans découpe reste abordable au niveau prix mais qu'avec la découpe spécifique les prix s'envolent.</li> </ul> <p>Fait état que début d'année 2024 un habitant d'Herqueville a fait une demande préalable notamment pour mettre des volets roulant avec capteurs solaire et la demande est revenue de la communauté d'agglomération avec la même remarque pour les lambrequins. Or depuis la modification numéro 3 du PLUIH, il n'est plus fait état de lambrequins pour les zones U (pages 42 à 56) dans le règlement de 2022 accessible sur le site de l'ASE.</p> <p>Demande expressément de bien vouloir remonter l'information aux personnes qui traitent ces dossiers afin que cela ne fasse plus polémique, voir ne bloque pas une demande préalable.</p>	<p>Le règlement en vigueur du PLUi n'oblige pas systématiquement la pose de lambrequin pour cacher un coffre de volet roulant installé en extérieur. Néanmoins, ce type de dispositif peut être rendu obligatoire par la commune dans le cadre de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, selon la lecture qui est faite du projet et de son intégration dans son environnement, et en application des règles générales relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. En cas de capteurs solaires, la pose de lambrequins ne pourra en revanche être imposée puisque ce ne serait techniquement possible</p>	<p>Cette question soulevée par un élu de la commune d'Herqueville, bien que constituant certes un point de détail du règlement d'urbanisme en vigueur pouvant donner lieu à interprétation, a néanmoins son importance car le respect de la réglementation a une incidence non négligeable y compris sur le plan financier. La réponse apportée par la communauté d'agglomération clarifie la situation ; il revient à la commune d'indiquer toute précision dans ce domaine lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.</p>

<b>M. PIEDNOEL Antoine (Louviers)</b>	Dans une future modification du PLUi-H souhaite que soit protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme le pigeonnier qui est situé sur son terrain.	Il a été convenu avec la commune que cette demande d'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme soit intégrée à l'étude la modification n°5 du PLUiH actuellement en cours.	La commission prend acte de l'intégration de cette demande dans l'étude de la modification N°5 et se positionne favorablement à cette protection patrimoniale.
<b>M. et Mme AUZOU Claude et Denise (Survillie)</b>	Demandent de modifier l'affectation des parcelles B 0176, B 0075 et B 0074 à Survillie, actuellement classées en zone agricole en les incluant en zone constructible.	C'est à l'étape du diagnostic pour l'élaboration du PLUi qu'il a été convenu de classer les parcelles B0176, B0075 et B0074 à Survillie en zone agricole en raison de l'existence de bâtiments agricoles en exploitation à proximité (moins de 100m). Le déclassement d'une zone agricole à une zone urbanisable n'entre pas dans le champ d'application d'une modification. Cela nécessite une procédure de révision du PLUi. La demande pourra, le cas échéant, être réétudiée lors d'une prochaine procédure de révision.	La commission d'enquête estime la réponse fournie recevable ; effectivement la présente demande d'inclusion de parcelles agricoles en zone constructible n'entre pas dans le cadre d'une modification ; néanmoins il est bien précisé qu'une évolution pourrait être envisagée pour intégrer cette demande lors d'une révision du PLUi-H, ce qui paraît souhaitable au regard de la situation des dites parcelles.
<b>M. DESNOYERS Emmanuel (Louviers)</b>	Etant propriétaire de la maison située 9, chemin des Forrières hameau de Saint Lubin à Louviers, confirme être favorable au projet proposé ci-dessous dans le cadre de la présente modification du PLUi permettant le changement de destination des bâtiments.	Ce projet de modification est réalisé dans le cadre de la présente modification n°4.	
<b>Mme OEYEN Camille (Survillie)</b>	Madame OEYEN demande la suppression de l'emplacement réservé N° 5 sur la commune de Survillie. Cet emplacement était destiné à faciliter l'accès à une OAP (parcelle E411). Or cette OAP a été supprimée ; Madame OEYEN demande la suppression de cet emplacement réservé N°5 qui n'a plus lieu d'être. Trois commissions d'enquête lors de précédents projets de modification ont recommandé de supprimer cet emplacement réservé. Rappelle que la communauté d'agglomération doit se justifier puisque la responsabilité lui incombe et non la commune.	La communauté d'agglomération a saisi par courrier la commune pour que le conseil municipal apporte toutes les justifications nécessaires au maintien de l'emplacement réservé.  En l'absence de réponse de la part de la commune, la réserve ne peut pas être levée. En cas de maintien de l'emplacement réservé, l'avis de la commission d'enquête deviendrait défavorable pour l'ensemble des procédures de modification.  Il est proposé aux membres du conseil communautaire de le supprimer (emplacement réservé n°5).	La commission d'enquête a décidé d'émettre une réserve en faveur de la suppression de l'emplacement réservé N° 5 sur la commune de Survillie.
<b>Anonymat (Le Vaudreuil)</b>	Intervient concernant les espaces verts de la commune.  Dit avoir étudié avec attention les propositions de la communauté d'agglomération Seine Eure pour protéger les espaces naturels sur la commune d'Ailly, plus précisément concernant la trame verte et bleue. Considère qu'il serait opportun de réaliser le même travail au Vaudreuil, notamment pour éviter les nouvelles constructions sur les espaces naturels faisant partie de nos paysages et donc de notre cadre de vie. Par ailleurs ces terrains sont semble-t-il pour certains classés en secteur inondable. Pense particulièrement au parc des Aulnes, situé le long de la voie verte et bordant l'Eure.  Estime qu'il faudrait pouvoir conserver ces espaces dans leur ensemble pour éviter le phénomène d'étalement urbain.	Le parc des Aulnes est classé en grande partie en zone Naturelle de loisirs (NI), ainsi qu'en zone humide au PLUi. Il est en effet soumis au PPRi Boucles de Poses, et précisément en zone verte interdisant toute nouvelle construction. Il est proposé d'assurer la préservation des alignements d'arbres, espaces boisés et naturels présentant un intérêt écologique, en les identifiant au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sur la base du SRCE, la mise en place de cet outil est nécessaire au maintien des continuités écologiques et répondrait à l'objectif d'intégration de la trame verte et bleue au règlement du PLUi, prévu à l'ordre du jour de la prochaine modification.	La comparaison établie avec la commune d'Ailly nous a paru pertinente. Mais cette contribution n'entre pas dans le cadre de la présente modification. Néanmoins, compte tenu de son intérêt, la communauté d'agglomération répond en fournissant des éléments bien détaillés et plutôt rassurants face aux craintes émises sur la préservation des milieux naturels.
<b>M. et Mme NOUGARET Jacques (St Pierre de Bailleul)</b>	Consultation du dossier d'enquête publique et plus précisément la commune de Saint Pierre de Bailleul où la présente modification porte sur le classement de l'if sur la parcelle B0475.	Le classement de l'if sur la parcelle B0475 à St Pierre de Bailleul est bien pris en compte à la modification n°4 du PLUi.	La commission d'enquête prend acte.
<b>Mme LEFEBVRE Sylvie (Igoville)</b>	Après consultation des documents relatifs à la modification du PLUi, elle estime qu'il faut être très vigilant sur les projets de modification à venir. Formule oralement plusieurs remarques et attire plus particulièrement l'attention sur : - la disparition des cultures de maraichage et le changement de vocation du secteur - l'activité industrielle qui sera déployée sur le site des carrières de Criquebeuf sur Seine après réhabilitation. Fournit des explications verbales sur ses craintes relatives aux extensions continues des sites industriels en vallée de Seine à vocation logistique qui ont pour effet d'accroître la densité de la circulation des poids lourds ; souhaiterait que cet aspect soit pris en compte au niveau des impacts générés et sur le plan de l'intensification du trafic routier et des nuisances qui en découlent. - la réhabilitation des corps de ferme ; émet des doutes sur la nature des réhabilitations envisagées et demande des explications et des garanties de préservation de l'existant.	Le pourcentage des zones agricoles n'a pas diminué depuis l'approbation des documents d'urbanisme en 2019. Il s'élève à 34% pour le PLUiH et 41% pour le PLUi valant SCoT. La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments existants. La réhabilitation des corps de ferme pour une autre destination qu'agricole n'est possible que si le bâtiment est identifié au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'avis de la commission départementale de préservation des espaces	L'évolution de ce secteur vallée de Seine à forte vocation économique préoccupe les habitants soucieux de la préservation de l'environnement à cause des nuisances générées sur divers plans, ce qui paraît d'ailleurs tout à fait légitime. Les éléments d'information fournis en réponse à ces interrogations pertinentes apparaissent bien utiles et nécessaires pour une meilleure acceptation des projets. En revanche la commission relève qu'aucune solution n'est apportée sur les effets indirects générés par la concentration industrielle, notamment les nuisances

		naturels, agricoles et forestiers devra par ailleurs être recueilli pour un tel changement. Afin de permettre l'extension des exploitations de carrières de la société STREFF, il est acté à la présente modification n°4 du PLUi, de classer une partie de la zone Urbanisable (U) existante.	routières ; elle recommande qu'une plus grande attention soit apportée dans ce domaine.
<b>Mme LOUIS DIT PICARD (Autheuil Authouillet)</b>	Renouvelle une réclamation transmise le 27/10/2020 par courrier recommandé avec accusé de réception à la mairie d'Autheuil-Authouillet portant sur la limite ente les zones N et UA du PLUi de la CASE sur la parcelle cadastrée AE0003 rue de l'Avenir à Autheuil-Authouillet (pièce-jointe N° 2). Explique dans ce courrier les raisons de sa requête qui porterait sur une erreur de relevé topographique lors de la mise en place du PPRI. La limite de constructibilité a été calée sur le plan du PPRI faisant coïncider la limite entre les secteurs UA et N sur une cote NGF autour de 31 à 31,2m. Or si la limite de zonage était calée à la cote NGF de 31 à 31,1, la surface constructible serait plus confortable permettant une division selon un plan joint sans impacter leur risque inondable.  Considère que ce relevé a pour effet de réduire la surface constructible de sa parcelle et donc son projet de construction suite à une division en trois lots.  Demande que soit pris en compte sa réclamation dans le cadre de cette modification du PLUi.	La zone constructible (zone Ub) de la parcelle AE0003 correspond à la délimitation de la zone jaune du PPRI Eure-Moyenne. La zone naturelle correspond à la zone bleue du PPRI, secteur soumis à un aléa modéré. Ce découpage réglementaire est un choix fait au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT approuvé en 2019 en vue de préserver les terrains au maximum du risque inondation. Sur les 5400m <sup>2</sup> , 20% de la parcelle est classée en zone Ub, et 80% en zone N. Le zonage réglementaire tel qu'il a été approuvé au PLUi en 2019 peut autoriser l'implantation de nouvelles habitations sur un linéaire d'environ 20m de profondeur. Des constructions édifiées en limite de l'emprise publique ou à un retrait de 3m peuvent, le cas échéant, être projetées.  L'élargissement de la zone Ub nécessite d'être étudié lors d'une procédure de révision du PLUi.	L'agglomération ne fait pas état d'une éventuelle erreur commise dans le relevé topographique lors de la mise en place du PPRI comme le déplore l'intéressé qui est convaincu qu'il en a résulté une incidence sur le zonage. Par contre, dans sa réponse la communauté d'agglomération émet à notre avis une solution intéressante en proposant une nouvelle étude lors d'une procédure de révision sachant que cette demande n'entre pas dans le cadre de la présente procédure de modification.  La commission adhère entièrement à cette proposition qui permettrait peut-être d'élargir la surface constructible et de répondre précisément à cette demande sachant que cette réclamation perdure depuis plusieurs années.
<b>M. FOUCHER André (Ailly)</b>	Demande la suppression des Orientations d'Aménagement Particulières (OAP) concernant la parcelle G0309 sur la commune d'Ailly. Indique être propriétaire de cette parcelle donnant sur le chemin des Haridons d'une superficie de 45280 m <sup>2</sup> est classée en zone Ub comme la plupart des terrains de ce secteur; explique dans une lettre (pièce-jointe N° 3) transmise à Monsieur le Président de l'Agglo Seine Eure que ce classement en OAP fait obstacle à la vente de ce terrain qui n'est pas exploitable car entouré de constructions qui n'ont pas subi de contraintes. Demande que soit supprimé cette OAP à l'occasion de la modification N° 4 du PLUi et précise ne pas avoir été informé de la consultation préalable qui précède la présente enquête publique.	Cette demande ne fait pas partie de la modification n°4 du PLUi valant SCoT. Monsieur FOUCHER a de son côté contacté la mairie d'Ailly pour modifier l'OAP, qui à son tour a sollicité l'Agglomération Seine-Eure. Il a donc été proposé un rendez-vous entre ces trois parties afin de bien comprendre les évolutions attendues. Ce besoin sera éventuellement étudié lors de la prochaine modification du PLUi valant SCoT.	La commission relève qu'aucune solution concrète et immédiate n'est apportée à cette demande. De l'examen de situation fait par la commission, il apparaît que des critères requis sont réunis pour qu'une suite favorable soit accordée lors de cette consultation ou à défaut lors de la prochaine modification sachant que l'agglomération s'engage à étudier la situation.
<b>M. LENFANT Eric (Andé)</b>	Indique que sa résidence se trouve implantée sur la parcelle ZA 181 classée en zone agricole alors qu'à proximité le secteur est urbanisé et donc classé U au zonage du PLUi. Demande l'inclusion de sa parcelle en zone urbanisée.	La parcelle ZA0181 située à Andé est classée en zone Agricole depuis le Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Andé de 2011. L'ouverture à l'urbanisation d'un terrain nécessite d'être étudiée lors de la mise en oeuvre de la révision du document d'urbanisme. La demande ne peut être prise en compte lors de la présente procédure de modification. Pour les habitations existantes, le règlement de la zone Agricole autorise les extensions, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les annexes sous réserves de respecter une surface de plancher cumulée de 40m <sup>2</sup> .	La commission comprend que l'évolution du zonage apparaît comme une nécessité pour les intéressés ; il s'agit en fait d'une adaptation à une nouvelle situation, sachant que le PLUi-H élaboré en 2019 a repris le zonage de la commune qui date de 2011.  La réponse fournie par la communauté d'agglomération nous paraît en tout point recevable ; la commission est favorable à l'intégration de la parcelle ZA 181 dans la zone urbanisée. Sur cette parcelle est érigée une maison d'habitation, elle est située en continuité d'une zone déjà urbanisée.
<b>Mme HACHE Catherine Mme FERMANEL Véronique (Acquigny)</b>	Expliquent que leurs biens fonciers constitués par les parcelles, ZD46, ZD73 et ZD47 situées à l'angle formé entre la rue de la vignette et de la rue Paul Bobay commune d'Acquigny ont fait l'objet de suggestions pour un éventuel agrandissement d'école.	Les parcelles ZD0046, ZD0073 et ZD0047 situées à Acquigny constituent un espace non urbanisé, elles ont été classées en zone Naturelle lors de l'élaboration du PLUiH en 2019 pour protéger ce site d'intérêt écologique et de caractère naturel à préserver. Il s'agit d'un secteur soumis au risque inondation, situé de fait en zone verte du PPRI Iton-Aval au sein de laquelle toute nouvelle habitation est interdite. Le site est par ailleurs traversé par un corridor écologique, le classement en zone Naturelle vise à assurer le fonctionnement de la trame verte et bleue.	La commission prend acte des explications fournies démontrant d'une manière incontestable l'impossibilité de construction sur les parcelles objet de la présente demande malgré leur situation géographique apparemment favorable.
<b>Mme QUILLET Chantale Mme ROUSSEL Nicole (Terres de Bord)</b>	Demandent des renseignements sur la possibilité de constructions sur la parcelle B0190 - Tostes – 27340 sachant que la partie ouest de cette parcelle située dans l'alignement de la zone U est constructible	La parcelle d'une surface de 57 787m <sup>2</sup> est en partie constructible (en zone U du PLUi) sur 8% de son emprise, représentant 4620m <sup>2</sup> . Le reste de la parcelle est classé en zone Agricole.	Les intéressés voulaient surtout s'assurer que la présente consultation n'avait pas d'incidence sur le zonage de leur parcelle dont une partie se trouve en zone urbanisable. La réponse de la communauté d'agglomération n'appelle aucun commentaire.

		La partie classée en agricole n'a pas vocation à être urbanisée, mais au contraire à être préservée en raison de ses intérêts écologiques et de son potentiel biologique et agronomique. Elle est d'ailleurs traversée par un corridor écologique. Son classement en zone agricole permet notamment d'assurer le fonctionnement de la trame verte et bleue locale.	
<b>M JOSEPH Xavier et ses voisins (Terres de Bord)</b>	Demande de modification de la parcelle n°90 (7, côte de Montaure) de zone naturelle en terrain constructible.	L'arrière de chacune des parcelles a été classé en zone Naturelle (sur environ 55 à 60% de la parcelle). Ce classement, décidé lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019, consiste à conserver des espaces non bâtis, comme espaces de respiration et de transition entre les habitations et le site agricole existant. Il a par ailleurs été décidé de limiter les possibilités de densification urbaine dans certains secteurs de manière à préserver leur caractère rural. En zone Naturelle, il est néanmoins possible d'édifier des annexes (de type abri de jardin par exemple) sous réserves de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40m².	La communauté d'agglomération explique clairement les raisons de ne pas modifier le zonage mis en place lors de l'élaboration du PLUi-H en 2019. Toute décision contraire irait à l'encontre des orientations définies dans le document d'urbanisme de base. La commission considère que l'argumentation développée en conséquence est recevable.
<b>Mme MISEREY Mendy (La Haye Malherbe)</b>	Réitère sa demande (faite lors de la concertation de la modification n°3 et n° 4) d'affectation en zone non constructible de la parcelle F 93 classée constructible zone Ah sachant qu'elle se trouve à proximité d'une zone agricole ; justifie sa demande pour des raisons liées aux nuisances agricoles et demande que son domaine à vocation d'élevage soit préservé ; précise que cette parcelle débouche sur la voie publique dans un virage avec manque de visibilité. Formule une seconde réclamation qui porte sur le maintien en zone agricole des parcelles ZB 21 et ZB 22, le bois normand commune de Vraiville.	Le règlement de la zone Ah autorise la construction de nouveaux logements de façon à pouvoir densifier des hameaux constitués. Pour autant, la zone Ah se doit de conserver une capacité d'accueil limitée puisque son but est de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'activité principale agricole présente à proximité. Lors d'une précédente modification, Monsieur et Madame MISEREY ont déjà demandé le déclassement en zone Agricole des parcelles classées en Ah du hameau du Carbonnier. Il a été décidé à l'époque de reclasser en zone Agricole les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de réciprocité lié à l'exploitation agricole. La parcelle F0093 ne se situant pas dans ce périmètre de réciprocité, celle-ci ne sera donc pas déclassée. Concernant les parcelles agricoles ZB0021 et ZB0022 à Vraiville, l'Agglomération Seine-Eure n'envisage pas de les ouvrir à l'urbanisation. L'objectif prioritaire des années à venir est de lutter contre la consommation foncière de ces espaces naturels et agricoles.	Des explications fournies par la communauté d'agglomération concernant cette demande, on en déduit qu'une réponse favorable ayant pour effet de déclasser la parcelle F0093 irait à l'encontre des mesures antérieures prises relatives au reclassement de parcelles en zone agricole.  La commission estime que la position définie par la communauté d'agglomération est tout à fait cohérente avec ses décisions antérieures dont les raisons sont clairement exprimées.
<b>M. ROST Michel Société AMEX-EXTRACO</b>	Se dit surpris à la lecture du projet de modification du PLUi-H de ne pas voir la modification de la zone Ue en zone urbaine U où se trouve incluse la parcelle E 355 propriété de la commune de La Haye Malherbe. Dit avoir convenu avec la commune de développer un projet de constructions de logements pour les seniors sur le terrain des fourrières. En conséquence, réclame que l'ensemble des modifications à la mise en oeuvre de ce projet soit effectif lors de l'approbation du PLUi-H modifié. Ajoute qu'au regard des besoins de création de logements seniors, la commune est en attente de ces évolutions en plein centre bourg, et précise qu'il serait dommageable de ne pas pouvoir mener à bien cette réalisation.  <i>Renseignements pris auprès du Maire de La Haye Malherbe, il ne s'agit pas de la parcelle E 355 mais F 1260 et F 1257 chemin des Forrières, concernées par une demande de changement de zonage pour les mêmes raisons liées à un projet d'habitat collectif pour seniors. Le Maire confirme être en plein accord avec cette demande portant sur un changement de zonage des deux parcelles classées Ue en zone U.</i>	La zone Ue du PLUi est destinée uniquement à la construction et au fonctionnement d'équipement publics, nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le projet d'habitat collectif pour seniors ne serait donc autorisé en zone Ue. En accord avec la mairie, le basculement en zone U des parcelles F1260 et F1257 d'environ 1000m² de surface, sera pris en compte à la présente modification n°4 du PLUi afin de permettre la réalisation du projet.	Renseignements pris et entretiens avec les élus le projet d'habitat prévu sur la commune de La Haye Malherbe nécessite effectivement une adaptation du document d'urbanisme.  La réponse fournie par la communauté d'agglomération indique cette possibilité de conversion de zone Ue (réservée à la construction et au fonctionnement d'équipements publics) en zone U pour permettre un projet d'habitat.  La commission prend acte et approuve cette décision dans le cadre de la présente modification.
<b>M. RUBINSZTAJN Robert (Poses)</b>	Concernant l'OAP de Poses (27740) intitulée Ecole Nord, relève selon le site Agglo Seine Eure qu'elle comporte une surface de 1,03 hectare, sur laquelle serait prévu la construction de 15 à 20 logements ainsi que de 30 à 40 places de parking, et des voies de circulation afférentes et efférentes. Constate que le quartier Ecole Nord concerné par cet OAP est actuellement formé de parcelles relativement aérées avec une densité de 1 maison, donc 1 foyer, pour environ 1500 m² de terrain. Estime que cette densification est propice au maintien d'une biodiversité variée, avec en particulier de nombreuses nidifications et circulations d'oiseaux, notamment migrateurs, et de petits animaux tels que des hérissons, et petits mammifères.	Le site de l'OAP se situe en effet dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Boucle de Poses et de Muids » et à proximité du site Natura 2000 « Terrasses alluviales de la Seine ». Le service des milieux naturels sera associé pour évaluer l'impact du projet tel qu'il est envisagé. Par ailleurs, des études seront prochainement menées pour analyser la faisabilité des constructions sur le site de	La commission relève que cette contribution n'entre pas précisément dans le cadre de la présente modification du PLUi-H ; vu la sensibilité du sujet abordé au regard de la préservation de l'environnement, la communauté d'agglomération a tenu apporter des éléments d'informations lesquels paraissent de nature à rassurer la population résidant sur le site de l'OAP Ecole Nord à Poses.

	<p>Or en construisant de nouveaux logements répondants à une densification identique pour ce territoire, nous pourrions envisager un projet d'environ 6 à 7 nouveaux logements pour cette parcelle, bien loin des 15 à 20 logements prévus dans l'OAP considérée.</p> <p>En déduit que ce Projet d'OAP Ecole Nord semble donc trop dense, d'autant que celui-ci concerne une voie de passage pour les oiseaux entre la seine et lac des deux amants.</p> <p>Explique qu'en cas de constructions trop nombreuses et trop hautes, le risque d'interférer négativement avec le passage des oiseaux, des hérissons dans les jardins, et une gêne en cas de diminution de l'aspect naturel du site ; sans oublier l'impact négatif d'une augmentation significative de circulation automobile dans ce secteur.</p> <p>Par ailleurs se pose la question de la hauteur de faitage des bâtiments prévus : 8m, 11m ? sachant que plus ces bâtiments seront élevés, plus seront fortes les remarques citées ci-dessus.</p> <p>Pour toutes ces raisons, et pour garder à ce quartier son caractère harmonieux, équilibré, et naturel, considère qu'il semble important de proposer une densification, et des hauteurs de bâtiments, dans des proportions identiques à l'ensemble de cette zone, ne dépassant donc pas 6 à 7 logements.</p>	<p>l'OAP Ecole Nord vis-à-vis du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) Boucles de Poses, zone bleue. Le terrain se situe en risque inondable d'aléa modéré à fort, le PPRi impose que les constructions doivent s'édifier au minimum 20cm au-dessus de la cote de référence s'élevant à 10.20 m NGF. De nombreuses contraintes pèsent sur ce secteur. L'évolution de l'OAP Ecole Nord, nécessaire à la prise en compte de ces risques environnementaux pourra être étudiée lors d'une prochaine modification.</p>	
<p><b>Mme TISLER-LEVASSEUR (Poses)</b></p>	<p>Indique être propriétaire de parcelles non bâties (contigües à leur jardin) sur la Commune de Poses et concernées par l'OAP de la rue des Ecoles Nord.</p> <p>Fait part de son inquiétude sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'état d'avancement du projet : un ou des aménageurs se sont-ils manifestés ?</li> <li>- l'ampleur (densité) et la hauteur des constructions permises dans un quartier de maisons à grands jardins.</li> <li>- l'adéquation du projet avec les zones ZICO (protection des Oiseaux), et Trame verte et bleue.</li> </ul> <p>Demande si la présente modification du PLUi peut avoir des incidences sur la réglementation de l'OAP</p>		
<p><b>M. William GLON (St Etienne du Vauvray)</b></p>	<p>Attire l'attention sur les parcelles de leur terrain familial situé au 8, rue de la plaine à Saint Etienne du Rouvray. Dit être en procédure de succession du terrain de son père et après avoir fait diviser le terrain en 4, apprend que les 2 parcelles arrière ne sont plus constructibles, alors que le terrain, au même niveau, n'a pas été inondé depuis pratiquement 40 ans et que nous sommes dessus, et par rapport à eux, des maisons sont construites entre 30 à 50 m derrière, vers la plaine et tout le long de la rue de la plaine. Les numéros de parcelles concernées et joint ci-après un plan du cadastre : parcelles B1071, B227P (LOT C).</p>	<p>Le découpage réglementaire de ce terrain est acté depuis l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) de St Etienne du Vauvray.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation d'un terrain nécessite d'être étudiée lors de la mise en oeuvre de la révision du document d'urbanisme. La demande ne peut être prise en compte lors de la présente procédure de modification.</p> <p>Pour les habitations existantes sur la parcelle, le règlement de la zone Agricole autorise tout de même les extensions, sous conditions de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction et de ne pas être supérieure à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les annexes sous réserves de respecter une surface de plancher cumulée de 40m<sup>2</sup>.</p>	<p>Cette contribution également n'entre pas dans le cadre de la présente modification du PLUi-H.</p> <p>La commission estime qu'une procédure adaptée visant à répondre à ces différentes demandes devra être engagée par la communauté d'agglomération.</p>
<p><b>M. MARAIS Serge (Maire de La Haye Malherbe)</b></p>	<p>Concernant l'OAP Génétriaux, afin de permettre une utilisation plus rationnelle de la surface constructible réservée pour cette OAP, il souhaite une modification de sa configuration sans en changer la surface. Cette demande vise essentiellement à faciliter l'exploitation des espaces agricoles attenants à cette OAP.</p>  <p>Détails du plan : Le plan illustre une zone d'occupation des sols (OAP) avec des parcelles numérotées (B1071, B227P) et des zones d'occupation des sols (A, N, Uz). Des rues sont indiquées : R. DES CARRIÈRES, R. DES PLANS, R. DE LA GARE, R. DU MONT-HONNER. Des annotations manuscrites sont présentes sur le plan, notamment 'Plan OAP à Etienne du Rouvray' et 'Plan à Etienne du Rouvray'.</p>	<p>L'OAP Génétriaux vise à développer une opération à dominante d'activités économiques. La modification souhaitée par la commune ne réduirait pas la superficie de l'OAP initiale, qui est de 3,12Ha. Il est envisagé de transférer environ un hectare de la zone à urbaniser (AU) situé au nord de l'OAP, en partie est, classée en zone Agricole (A) et Naturelle (N). La partie nord de l'OAP rebasculerait en zone A. La modification du périmètre permettra en effet de rendre plus cohérent la configuration parcellaire de l'exploitation agricole.</p> <p>La présente demande nécessite néanmoins une procédure de révision du PLUi puisqu'elle prévoit de diminuer une zone Agricole et une zone Naturelle. La demande ne peut être prise en compte à la présente procédure de modification.</p>	<p>L'explication apportée par le maire de La Haye Malherbe à l'appui de sa contribution écrite lors de la permanence tenue dans cette commune vise à rectifier sensiblement le périmètre du zonage sans incidence sur les surfaces respectives des zones.</p> <p>En raison de la réglementation, la communauté de communes fournit les raisons pour lesquelles cette demande ne peut être prise en compte qu'à l'occasion d'une révision du PLUi-H.</p> <p>La commission d'enquête relève que différentes contributions nécessitent une révision et demandent en conséquence qu'une initiative de la communauté de commune soit prise en ce sens, sinon nombreuses réclamations ne pourront être examinées et aboutir malgré leur bienfondé évident.</p>

