



**Annexe 1 – Plan Local d’Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l’Habitat – Modification n°1
– Approbation**

**Synthèse de la prise en compte des observations contenues dans les avis des communes et des suites de l’enquête
publique**

SOMMAIRE

1/ Observations du public lors de l'enquête publique	3
2/ Interrogations de la commission d'enquête lors de l'enquête publique	9
3/ Recommandations de la commission d'enquête	12
4/ Avis des communes avec observations	13

1/ Observations du public lors de l'enquête publique

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête	Décision finale
OYEN Camille	Suppression de l'emplacement réservé n°5	Surville	La commune de Surville souhaite conserver l'emplacement réservé n°5 dont l'objet est de créer une voirie d'accès comme indiqué en annexe du règlement écrit du PLUiH. L'Agglomération Seine Eure acte de la volonté de la commune de maintenir cet emplacement réservé.	La réponse donnée par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure n'est pas en cohérence avec les éléments fournis dans le dossier de projet en page 54 de la « notice des modifications apportées et justification » (PLUiH). Dans le projet, les emplacements réservés n° 1 et n° 5 sont supprimés commune de Surville. La commission d'enquête souhaite comprendre la raison qui justifie l'élargissement du chemin rural et quelle est sa destination. Si, comme le laisse supposer l'observation de Mme OYEN, cet élargissement devait servir de voie à une OAP aujourd'hui abandonnée, l'utilité de l'emplacement réservé n° 5 n'est plus avéré.	L'emplacement réservé n°5 est maintenu à la demande la commune pour anticiper ses besoins.
DELAMARE Thierry et Olivier	Contre la suppression de l'OAP du Rougemont	Criquebeuf sur Seine	Le classement des terrains en zone agricole fait suite au recours gracieux de Monsieur le Préfet de l'Eure. Après réexamen et considérant, la localisation des terrains en dehors des limites déterminantes à l'urbanisation identifiées dans le SCoT Seine Forêt de Bord, l'offre foncière suffisante pour répondre aux besoins de développement économique identifiés sur le territoire, ainsi que les difficultés de circulation observées aux abords de l'échangeur autoroutier, il est proposé un reclassement en zone agricole. Enfin, l'extension de la zone d'activité du Bosc Hétrel n'est pas remise en cause et demeure classée en zone Uz	Le choix de ne pas urbaniser le secteur du Rougemont entre dans le cadre du recours gracieux de Monsieur le Préfet de l'Eure. Le développement de la commune de Criquebeuf sur Seine pour les années à venir s'oriente vers un autre secteur à forte consommation de terres agricoles et naturelles. La suppression de l'OAP du Rougemont entre dans les prérogatives de la Communauté d'Agglomération Seine Eure qui agit dans les choix de développement.	La suppression de l'OAP du Rougemont est maintenue.
VAVASSEUR Jean Louis	Contre la suppression de la partie ouest de l'OAP de la Vallée	La Haye Malherbe	Le secteur a été ciblé par le recours gracieux de M. Le Préfet à l'encontre du PLUiH. Les négociations ont permis son maintien tout en réduisant la superficie du secteur d'environ 2000m ² comme attendu. La demande de Monsieur VAVASSEUR a donc été prise en compte dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH.	La réponse fournie est cohérente avec la modification envisagée. Il n'y aura pas de réduction dans les droits à construire. Cette modification a un double aspect positif : il réduit la surface urbanisable nette et pérennise les espaces naturels en fond de parcelle.	La suppression de la partie ouest de l'OAP de la Vallée est maintenue.
PICARD Hervé	Transformation de la zone 2AU en 1AU pour compenser la suppression de l'OAP du Coudray	Surtauville	Le classement en zone AU constructible immédiatement nécessite, comme le prévoit l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Au regard des études à mener, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande dans le cadre du calendrier de la procédure en cours. Cette demande sera étudiée lors d'une prochaine modification.	La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.	La zone 2AU est maintenue.

<p>COTTARD Christophe et Véronique</p>	<p>Interrogation sur l'atteinte des objectifs en matières de logements avec les réductions de droits à construire actés dans la modification n°1</p>		<p>Comme indiqué dans la réponse faite à l'avis de la MRAe : <i>« La modification du PLUiH entraîne une réduction des droits à construire, mais tout en préservant l'équilibre général du document, puisque les objectifs de logements assignés dans le PADD demeurent largement réalisables. En effet, le document d'urbanisme prévoit, dans son PADD, un objectif de 5 600 logements à l'horizon 2033. La répartition de cet objectif s'effectue selon la logique suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pôle principal : 3 300 logements, soit 50% de la production totale, - Pôles secondaires : 1 600 logements, soit 30 à 35% de la production totale, - Villages : 740 logements, soit 15 à 20% de la production totale. Les modifications proposées entraînent la suppression de 228 logements, soit environ 4 % de l'objectif fixé dans le PADD. Ces logements supprimés pourront être répartis au sein des tissus bâtis existants dans une logique d'optimisation du foncier, grâce à l'étude de stratégie foncière engagée par l'Agglomération mais aussi au travers d'un travail sur la densité des OAP afin d'optimiser les secteurs ouverts à l'urbanisation. Cette diminution des droits à construire permet tout de même de respecter les objectifs et la répartition définis dans le PADD dans un rapport de compatibilité. Par ailleurs, le développement urbain et la consommation foncière sur les villages demeurent contenus afin de préserver l'environnement, les paysages et l'agriculture. Ainsi, la réduction des droits à construire envisagée dans le cadre de la modification reste compatible avec les objectifs du document et ne permet pas d'envisager à court ou moyen terme l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation pour la construction de logements ». La communauté d'Agglomération Seine Eure maintient les propositions d'évolution de zonage du PLUiH, qui répondent au recours gracieux de M. le Préfet de l'Eure. 	<p>Les chiffres présentés ci-dessus, laissent à penser que malgré la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation le nombre de logements à créer sera quasi identique aux objectifs définis dans le document d'urbanisme (PLUiH) approuvé le 28 novembre 2019. La densification dans les zones urbanisables devrait permettre d'atteindre les objectifs.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>
--	--	--	--	---	---

<p>LEMAIRE Pascal PICARD Hervé + JEANNOT HUET Gérard</p>	<p>Observations sur l'OAP Le Londel et l'OAP Le Cimetière (réduction du périmètre + modification de l'objet de l'OAP, projet de cabinet médical)</p> <p>Rendre constructible la parcelle B603 (demande faite par M. PICARD et Mme JEANNOT + M. LEMAIRE)</p> <p>Rendre constructible la parcelle ZB114 et B99 (demande faite par M. HUET + M. LEMAIRE)</p>	<p>Quatremare</p>	<p>L'observation formulée sur l'OAP du Londel n'appelle de réponse de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p> <p>La demande sur l'OAP du Cimetière sera traitée dans une prochaine modification du PLUiH.</p> <p>Les réponses aux demandes de M. PICARD et M. HUET sont exposées dans les observations suivantes.</p> <p>Le classement de la parcelle B603 en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.</p> <p>Le classement de ces parcelles en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à ces demandes dans le cadre de la procédure en cours.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.</p>	<p>Le classement en zone agricole de la parcelle B603 est maintenu.</p> <p>Le classement en zone naturelle des parcelles ZB114 et B99 est maintenu.</p>
<p>WEISSLER Jacqueline</p>	<p>Rendre constructible la parcelle 850</p>	<p>Quatremare</p>	<p>Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.</p>	<p>Le classement en zone agricole est maintenu.</p>
<p>LANCELEVEE Pierre</p>	<p>Concernes l'OAP rue des Ecoles Nord (droit de passage)</p>	<p>Poses</p>	<p>La servitude de droit passage relève du droit privé. L'Agglomération Seine Eure n'a pas connaissance des servitudes de droit privé lors de l'élaboration du document d'urbanisme. Ce droit de passage qui peut évoluer indépendamment des règles d'urbanisme ne peut pas être signalé dans le cadre de l'OAP.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.</p>	<p>L'OAP rue des Ecoles Nord est maintenue.</p>
<p>CANIVET Bruno</p>	<p>Consultation du dossier sur Louviers</p>	<p>Louviers</p>		<p>Ce passage n'appelle aucune réponse</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>
<p>LEFEBVRE Nadine FERRER Roland</p>	<p>Nous sommes venus pour étude de faisabilité d'une modif. n° 2 du PLUiH.</p>	<p>Vironvay</p>		<p>Ce passage n'appelle aucune réponse. Le dossier concerne, pour l'heure, la modification n° 1.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>

MORDANT Charles	Besoin d'un changement de destination du bâtiment « Porcherie » en bureau libéral à Acquigny « les planches » lot C331 2135 RD 71.	Acquigny	<p>L'Agglomération n'avait pas noté la possibilité d'autoriser sous condition le changement de destination en zone naturelle et agricole des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151 11 vers la sous destination de bureau. Elle s'inscrit dans la volonté de l'Agglomération de préciser les dispositions règlementaires des zones naturelles et agricoles du PLUiH et du PLUi valant SCOT.</p> <p>Par ailleurs, autoriser ce type de changement de destination pourra permettre de valoriser des bâtiments existants et d'éviter l'apparition de friches bâties. Il conviendra dans les règlements écrit de préciser la condition suivante : « dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». L'Agglomération Seine Eure souhaite donc donner une suite favorable à cette demande.</p> <p>Enfin en zone naturelle le règlement écrit du PLUiH prévoit que : « la création d'espaces de stationnement et de voies d'accès est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux » ce qui permettra de gérer le stationnement généré par l'activité.</p>	Bien que non inscrit dans le document projet de modification n° 1 du PLUiH, la demande formulée par M. MORDANT mérite d'être prise en compte. La possible modification d'un changement de destination vers la sous destination bureau s'inscrit dans la valorisation du bâti existant. La commission d'enquête est favorable à la demande formulée par M. MORDANT.	Une suite favorable est donnée à cette observation sur la base des éléments développés ci-contre.
JOSEPH Xavier	Demande de modification de la parcelle n°90 (7 côte de Montaure) de zone naturelle en terrain constructible.	La Haye Malherbe	Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.	Le classement en zone naturelle de la parcelle n°90 est maintenu.
JOCUAIRE	Demande de modification de la parcelle n°92 11 côte de Montaure de zone naturelle en terrain constructible.	La Haye Malherbe	Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.	Le classement en zone naturelle de la parcelle n°92 est maintenu..
DEBOOS Claudine	Demande de modification de la parcelle n°91 (9 côte de Montaure 27400 La Haye Malherbe) afin qu'il passe de zone naturelle en terrain constructible.	La Haye Malherbe	Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.	Le classement en zone naturelle de la parcelle n°91 est maintenu.

LODIEU Alain	Demande de modification de la parcelle n°93 (13 côte de Montaure 27400 La Haye Malherbe) afin qu'il passe de zone naturel en zone constructible.	La Haye Malherbe	Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.	Le classement en zone naturelle de la parcelle n°93 est maintenu.
DEVILLIERS Ginette	Demande de modification de la parcelle n°89 5 côte de Montaure 27400 La Haye Malherbe afin qu'il passe de zone naturel en zone constructible.	La Haye Malherbe	Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie.	Le classement en zone naturelle de la parcelle n°89 est maintenu.
DUPUYDT Vincent	Souhaite une modification du PLUi sur la commune de Mesnil Jourdain, car la zone « réserve » entourant l'église du village ne permet plus l'hébergement touristique. Il présente un projet « phare » du territoire Culturel, Touristique et Patrimonial. Sur la commune de Mesnil Jourdain, La Motte Féodale se trouve en plein coeur du village situé à moins de 6 km de Louviers, dans l'enceinte du Manoir Ferme d'Hellenvilliers, ensemble unique en Normandie.	Le Mesnil Jourdain	L'Agglomération Seine Eure prend note du projet touristique. Ce projet nécessite des études plus approfondies et notamment de rencontrer la commune et le porteur de projet. L'Agglomération ne souhaite donc pas modifier le plan de zonage pour le moment au regard de cette seule remarque.	Les périmètres de protection des monuments historiques restreignent considérablement les possibilités de construire. En tout état de cause, l'architecte des bâtiments de France doit être consulté.	Les dispositions réglementaires applicables au terrain demeurent inchangées.
REVEILHAC Guillaume	Concernant la demande de M. DUPUYDT : Je demande aux instructeurs du dossier d'observer la plus grande vigilance pour ne pas transformer ce site en résidence d'habitations autre que pour les bâtiments existants, décision qui compromettrait le rayonnement du site et cela compte tenu des investissements très importants que nous avons déployés pour sa rénovation.	Le Mesnil Jourdain	Cette remarque est en opposition avec la demande effectuée par M. DEPUYDT, pour modifier le PLUiH afin de permettre un projet touristique. Nous prenons note de la position de M. REVEILHAC concernant cette demande.	La remarque de M. REVEILHAC, qui souhaite une valorisation du patrimoine architectural local, est en opposition avec celle de M. DEPUYDT. Comme il a été dit précédemment, l'aval de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire. Les deux observations précédentes n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête publique.	Les dispositions réglementaires applicables au terrain demeurent inchangées.

MAZURIER Carol-Anne	Projet de logement touristique insolite flottant sur la Seine	Heudebouville	Il s'agit d'un projet complexe qui nécessite des études approfondies, en lien avec la commune d'Heudebouville et l'ensemble des acteurs concernés par ce projet. L'Agglomération ne souhaite pas faire évoluer le zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH et répondre défavorablement à cette demande.	La commission d'enquête n'a pas à se prononcer sur la faisabilité du projet qui se situe hors dossier.	Les dispositions règlementaires applicables au terrain demeurent inchangées.
Municipalité de La Haye Malherbe	<p><u>Demande n° 1</u> Actuellement, la parcelle C160, située au lieudit Les Hoguettes, est majoritairement en zone N. La commune souhaiterait qu'une partie de cette parcelle, située dans le prolongement de la parcelle C184, puisse passer en zone Nh, afin de permettre au propriétaire de construire une maison d'habitation.</p> <p><u>Demande n° 2</u> Actuellement les fonds de parcelle de la rue Côte de Montaure sont en zone N. La commune souhaiterait que ces fonds de parcelle passent en zone U, afin de permettre la construction de logements. Cette mesure concerne les parcelles ZB309, ZB310, ZB87, ZB88, ZB90, ZB91, ZB92, ZB93, ZB94, ZB95.</p> <p><u>Demande n° 3</u> Actuellement, la parcelle F203 est en zone A, alors que de part et d'autre celle-ci, certaines parties des parcelles F204 et ZA54 sont en zone U. La commune souhaiterait qu'un alignement de la zone U soit effectué, englobant ainsi une partie de la parcelle F203 dans la zone U et permettant ainsi la construction d'un logement.</p> <p><u>Demande n° 4</u> Actuellement la parcelle B89 est située en zone N et A. La commune souhaiterait que cette parcelle puisse passer en zone Nh pour permettre la construction de logements.</p> <p><u>Demande n° 5</u> La commune souhaite faire modifier le périmètre et le règlement de l'OAP des Génétiaux, destiné à accueillir une zone artisanale et économique.</p>	La Haye Malherbe	<p><u>Demande n° 1</u> Cette demande sera étudiée dans le cadre d'une prochaine modification du PLUiH.</p> <p><u>Demande n° 2</u> Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.</p> <p><u>Demande n° 3</u> Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.</p> <p><u>Demande n° 4</u> Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Cette demande nécessite la réalisation d'une étude permettant de déterminer l'absence de contraintes environnementales, de ruissellement ou de risque lié à la présence d'une cavité. L'agglomération ne souhaite donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH.</p> <p><u>Demande n° 5</u> Selon la commission d'enquête, cette demande n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLUiH. Le classement de cette parcelle en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.</p>	La commission d'enquête prend acte des réponses fournies à la municipalité sur l'ensemble des demandes qui sont toutes des demandes d'ouvertures en zones constructibles. Ces demandes vont à l'encontre de l'objet du recours gracieux formulé par M. le Préfet de l'Eure.	<p>Le classement en zone naturelle de la parcelle C160 est maintenu.</p> <p>Le classement en zone naturelle des fonds de parcelles de la rue de la Côte de Montaure est maintenu.</p> <p>Le classement en zone agricole de la parcelle F203 est maintenu.</p> <p>Le classement en zone naturelle et agricole de la parcelle B89 est maintenu.</p> <p>Le périmètre de l'OAP des Génétiaux est maintenu.</p>

	<p>La modification souhaitée a pour objectif de permettre une sortie de la zone OAP au niveau de l'intersection de la rue Côte de Montaure et de la rue de la gare. Cela implique de faire rentrer certaines parcelles en zone A et N dans l'OAP. Afin de conserver une superficie équivalente, l'actuelle partie nord de l'OAP repasserait en zone A.</p>				
<p>EARL MISEREY MGML</p>	<p>Nous avons exposé le problème concernant les parcelles situées rue du Carbonnier n° 93 et ZE43 qui sont constructibles alors qu'elles étaient classées en zone agricole lors des réouvertures de PLUiH de 2013 2016.</p>	<p>La Haye Malherbe</p>	<p>L'Agglomération Seine Eure prend connaissance de cette demande. Dans un premier temps, il est proposé de classer, en accord avec la commune de La Haye Malherbe, en zone agricole (A) les parcelles situées à l'intérieur du périmètre réglementaire de réciprocité généré par l'exploitation. Dans un second temps, il est proposé d'étudier dans une prochaine modification la mise en œuvre d'un zonage plus adapté permettant une meilleure gestion des usages sur le hameau du Carbonnier.</p>	<p>L'activité agricole (élevage, utilisation d'engins) est susceptible de créer des nuisances aux résidents les plus proches des lieux d'exploitation, chaque jour de l'année. Une attention particulière doit être portée sur ce sujet.</p> <p>La commission d'enquête prend acte de la proposition de classer, en accord avec la commune, en zone agricole (A) les parcelles situées à l'intérieur du périmètre de réciprocité. L'enclavement des exploitations agricoles au milieu de zones urbanisées est donc à éviter.</p>	<p>Une suite favorable est donnée à cette observation sur la base des éléments développés ci-contre.</p>
<p>Observation d'un architecte</p>	<p>La remarque formulée le 15 novembre 2021 sur le registre d'enquête de Louviers va au-delà des modifications proposées par le dossier soumis à l'enquête publique. Cependant, elle est très pertinente.</p> <p>La commission d'enquête souhaite connaître la position de l'Agglomération Seine Eure sur ce sujet.</p> <p>Architecte (Nom Illisible) Problème de prise en compte de la règle des pentes de toiture.</p> <p>Mon cabinet d'architectes travaille sur de nombreux projets sur le territoire Seine Eure. Dans le cadre de nos réflexions, nous sommes régulièrement confrontés à une difficulté concernant les pentes de toiture autorisées. En cas de toitures à pans, le document d'urbanisme prévoit une pente minimale de 35° à laquelle il ne peut être dérogée qu'en cas de contrainte technique et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.</p> <p>Si je comprends l'intérêt de cette règle pour des projets de logement individuel notamment, je la trouve très restrictive pour d'autres types de projets, tels que des équipements publics ou des logements collectifs.</p>		<p>L'Agglomération Seine Eure a reçu plusieurs demandes en ce sens. Cette remarque s'inscrit pleinement dans le cadre de la présente modification puisqu'il est prévu de faire évoluer la règle des pentes de toiture dans la notice à la page 38.</p> <p>Cette demande vient donc compléter l'évolution de la règle et doit permettre de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUiH. Cette demande s'inscrit de fait dans la modification n°1, n'entraînera pas un droit à bâtir supplémentaire et ne bousculera pas l'économie générale du plan. Une proposition de règle sera effectuée pour l'approbation.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie par le porteur de projet. Elle émet un avis favorable aux propositions faites et à la prise en compte de ce sujet par la CASE.</p>	<p>Une proposition de règle a été faite, afin d'exonérer de la règle de la pente de toit de 35° minimum, les logements collectifs et équipements publics.</p>

<p>Afin d'éviter des toitures trop massives (générées par le respect de la pente de toit minimale), nous n'avons d'autre choix que de proposer des toitures terrasses, ce qui limite énormément les possibilités.</p> <p>C'est pourquoi nous proposons que cette règle soit assouplie, ce qui permettrait de favoriser la créativité architecturale sur le territoire Seine Eure, en autorisant le recours à des pentes de toit plus faibles pour des projets qui présentent une volumétrie importante.</p>				
---	--	--	--	--

2/ Interrogations de la commission d'enquête lors de l'enquête publique

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête	Décision finale
Interrogation de la commission d'enquête	Dans le document PLUiH « Notice des modifications apportées et justification » à la modification concernant Herqueville : secteur du manoir, il est prévu une réduction de l'OAP. A la cartographie de la page 18, la représentation graphique d'un bâtiment se retrouve après modification en zone naturelle. Quel est ce type de bâtiment ? Quel est son devenir ?	Herqueville	Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles liés au Domaine Renault. Ceux ne sont pas des bâtiments mais des dalles de béton restantes, inscrites au cadastre. Il a été décidé de les laisser en état pour l'instant.	La commission d'enquête prend note de la réponse fournie.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine-Eure.
Interrogation de la commission d'enquête	Dans le document PLUiH « Notice des modifications apportées et justification » à la modification concernant Saint Germain de Pasquier (pages 78 et suivantes), il est prévu la suppression de l'OAP. Cependant la zone reste en zone U. Y a-t-il une logique dans cette modification ? On retrouve la même situation pour la commune de Saint Pierre du Vauvray : OAP rue de Paris.	Saint Germain de Pasquier et Saint Pierre du Vauvray	St Germain de Pasquier : l'utilité de l'OAP n'est plus avérée. La protection des fonds de jardin est assurée avec le classement en zone Nj, tandis que le maintien des caractéristiques (ouvertures paysagères, caractère rural affirmé, très faible densité bâtie, ...) du village de Saint Germain de Pasquier fait l'objet d'une règle de 90% d'espaces libres de pleine terre minimum. St Pierre du Vauvray : l'utilité de l'OAP n'est plus avérée. L'OAP avait pour vocation d'encadrer la construction sur le fond de jardin compte tenu des contraintes du site. Toutefois maintenir l'OAP n'est pas pertinent puisque les règles graphiques (espaces libres de pleine terre notamment) et le règlement écrit ne permettent la réalisation que d'une seule construction en densification.	La commission d'enquête prend note de la réponse fournie par la CASE.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine-Eure.
Interrogation de la commission d'enquête	Dans le document PLUiH « Notice des modifications apportées et justification » à la modification concernant Louviers : OAP route de la Haye le Comte, page 74, il est indiqué une réduction de l'OAP. Cette réduction, aussi minime soit-elle (0,2ha), aurait mérité une cartographie.	Louviers	L'Agglomération Seine Eure prend note de cette observation.		L'interrogation de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

3/ Recommandations de la commission d'enquête

Recommandations de la commission d'enquête	Réponse de l'Agglomération
<p>La commission d'enquête recommande à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure de préciser les raisons qui motivent le maintien de l'emplacement réservé n° 5 commune de Surville contrairement à la décision initiale sur le projet de modification n° 1. Dans la notice des modifications apportées et justifications (page54) il est précisé que les élus de Surville souhaitent supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu de figurer à travers le PLUiH alors que par délibération en date du 27 septembre 2021 le Conseil Municipal a voté le maintien de l'emplacement réservé n° 5. Le but de l'élargissement du chemin rural et sa destination ne sont pas clairement définis.</p>	<p>L'emplacement réservé n°5 est maintenu à la demande la commune pour anticiper ses besoins.</p>
<p>La commission d'enquête recommande à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure de prendre en considération les remarques formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concernant les réductions de zones constructibles commune d'Andé. Ainsi, l'opportunité du maintien de l'OAP des Courtains en partie sud de la commune mériterait une attention particulière étant avéré qu'elle se situe sur l'emprise d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF type 1) et d'un réservoir boisé identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.</p>	<p>Les enjeux environnementaux présents sur le secteur de l'OAP des Courtains ont été traités au travers des dispositions et du schéma de l'OAP. Un espace naturel correspondant aux habitats déterminants de la ZNIEFF devra être aménagé dans la partie ouest du site. Aussi, les espaces naturels non privatifs devront être uniquement constitués de plantes annuelles adaptées au milieu déterminant. La plantation d'arbres et d'arbustes sera interdite dans ces espaces naturels non privatifs afin d'éviter l'embroussaillage et l'enfrichement de ces milieux. Enfin, L'aménagement du site devra s'accompagner de la création d'une mare adaptée aux espèces déterminantes de la ZNIEFF et ouverte sur l'espace environnant de façon à pouvoir fonctionner en réseau avec la mare voisine existante au niveau du chemin des Marais. Du fait de la présence de ces mares, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.</p>
<p>La commission d'enquête recommande à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure de prendre en considération les remarques formulées par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concernant l'OAP du Grand Repos à Martot. Bien que réduite, cette OAP constitue une enclave au sein de la zone agricole et risque d'avoir un impact négatif sur l'activité qui y est développée.</p>	<p>La commune de Martot, classée dans la catégorie « village » dans le PADD, s'est vue assignée un objectif de construction de 112 logements sur la période 2020-2033 (objectifs issus du POA). Le potentiel permis par le PLUiH est de 93 logements. Au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, un ancien secteur ouvert à l'urbanisation faisait l'objet d'une DUP, avec un potentiel de 30 logements. Ce secteur ainsi que le potentiel permis par le PLUiH permettaient donc d'atteindre les objectifs fixés dans le POA. Dans le cadre du recours gracieux de M. le Préfet de l'Eure à l'encontre du PLUiH, il a été convenu de réduire le secteur de l'OAP du Grand repos de 1,2 ha (soit environ 15 logements). Le maintien du reste de l'OAP est cependant nécessaire afin d'atteindre les objectifs de logements fixés dans le POA pour la commune. De plus, l'OAP fait aujourd'hui l'objet d'acquisitions foncières en vue de réaliser un projet d'aménagement global. La dureté foncière de certaines parcelles a pour conséquences de cibler les négociations sur les parcelles les plus proches de l'exploitation. Afin de réduire les impacts sur le corps de ferme et son enclavement, la modification envisagée a été étudiée afin de maintenir l'accès à l'exploitation agricole.</p>

4/ Avis des communes avec observations

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Amfreville sur Iton	<p>La parcelle ZD395 est classée en zone agricole (A) . Or celle-ci n'est pas exploitée et ne peut l'être du fait de son état et de la configuration des lieux. Il convient de réviser son classement afin qu'elle soit en zone naturelle (N) , plus appropriée et correspondant au classement de la parcelle ZD53 située en face, maintenant une continuité de classement.</p>	<p>Cette parcelle est non cultivée et ne présente pas un intérêt agronomique particulier. Elle pourrait constituer un espace tampon entre la parcelle cultivée à l'ouest et la zone d'habitation à l'est. L'Agglomération Seine Eure propose de passer la partie boisée de la parcelle en zone naturelle.</p>
Andé	<p>- Un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du PLUIH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que les points suivants méritent d'être précisés : La Zone AU et le secteur d'OAP du Clos Benoit sont réduits avec le classement en zone naturelle (N) d'une surface de 1, 4 ha, au niveau de la « Frange Est » sur la totalité de la parcelle ZA 443, et de la « Frange Sud » pour le solde, sur les parcelles ZA 527, ZA 3, ZA 4, et ZA 5 ; selon le plan annexé à la présente délibération.</p>	<p>L'Agglomération Seine-Eure propose de réduire l'OAP du Clos Benoit selon la volonté de la commune.</p>
Poses	<p>DÉCIDE d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du PLUIH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que les points suivants méritent d'être précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains concernés par cette modification correspondent aux actuels jardins partagés situés près de la route de Léry et dans le périmètre de l'OAP n° 1 ; - Ces derniers sont la propriété de la commune ; - Ils s'étendent sur une emprise de 1 080 m² faisant partie de la parcelle cadastrée ZB 387 et d'une contenance globale de 2 990 m² ; - Un permis de construire à titre précaire a été délivré pour pouvoir bâtir l'abri de jardin nécessaire aux activités des jardins partagés, et ériger sa clôture et son portail d'accès ; - La modification du plan de zonage du périmètre de l'OAP n°1 permet de pérenniser l'existence des jardins ; - Cette modification apporte aussi la contribution communale à l'effort de réduction des emprises constructibles inscrites au PLUIH et demandée par le Préfet ; - Cette modification du PLUIH sera soumise à enquête publique pour recueillir les avis des populations : Modalités de consultation sur le site de l'agglomération Seine Eure 	<p>L'Agglomération prend acte des précisions apportées par la commune.</p>

<p>Saint Etienne du Vauvray</p>	<p>DECIDE d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du PLUiH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que les points suivants méritent d'être précisés. Ces points sont au nombre de 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension de la zone de 50 mètres de large classée U de la parcelle 0227 à la totalité de cette parcelle. Cette parcelle est en effet actuellement à usage d'habitations et est surélevée par rapport à l'ensemble des terrains alentour. Cette surélévation a été réalisée bien avant le début de la démarche de rédaction du PLUiH • Révision des études d'écoulement des eaux de ruissellement sur la partie haute de la commune, en particulier les écoulements rue du val, rue des primevères, rue du carrefour 	<p>L'extension de la parcelle 0227 ne relève pas du champ de la procédure de modification. L'Agglomération Seine Eure enregistre cette demande, qui pourra être étudiée ultérieurement.</p> <p>Concernant le ruissellement, une étude à l'échelle intercommunal sera menée prochainement pour l'élaboration d'un SGEP intercommunal.</p>
<p>Saint Pierre du Vauvray</p>	<p>Madame la Maire expose la situation et propose le 1^{er} commentaire :</p> <p>A la demande de Monsieur le Préfet de l'Eure, l'Agglomération Seine-Eure a revu son PLUiH de façon à réduire l'artificialisation des terres. Le conseil municipal de Saint-Pierre du Vauvray salue cette démarche, qui permet de préserver des espaces naturels et agricoles. Ces espaces jouent en effet un rôle de puits de carbone face au changement climatique. Les espaces naturels apportent en outre des îlots de fraîcheur et de calme. Les terres agricoles permettront d'assurer un plan alimentaire territorial en circuits courts. Le SRADDET de la région Normandie inscrit le principe de réduction par 2 du rythme d'artificialisation des sols pour les EPCI. Nous proposons, comme territoire à Haute Qualité de Vie et vitrine du Développement Durable, que l'agglomération Seine-Eure aille plus loin, en se donnant pour ambition d'inscrire un principe supérieur de zéro artificialisation nette : pour chaque hectare consommé, un hectare doit être rendu à la nature ou à l'agriculture. Le travail de réhabilitation des centres-bourgs et des friches industrielles peut permettre de tenir cet objectif, en redonnant de la vitalité à nos villes et nos villages, sans céder à un étalement urbain anarchique.</p> <p>Après avoir délibéré avec 10 voix POUR, 04 voix CONTRE et 01 ABSTENTION, le conseil municipal accepte ce 1^{er} commentaire.</p> <p>Madame la Maire propose le 2^{ème} commentaire :</p> <p>Pour l'harmonie de notre territoire, nous proposons qu'un règlement d'urbanisme soit mis en place pour les clôtures, avec une déclaration préalable permettant de définir les matériaux autorisés.</p>	<p>L'Agglomération Seine Eure est déjà vertueuse en terme de consommation foncière. La consommation foncière inscrite dans le PLUiH approuvé est réduite de 30% par rapport aux dernières années, puis de 37% suite au projet de modification. Dans le cadre du « Zéro Artificialisation Nette » et des principes qui l'accompagnent, l'Agglomération Seine Eure sera vigilante pour l'application des règles. L'Agglomération Seine-Eure intègre ces problématiques et s'inscrit dans le cadre de la loi climat et résilience, en travaillant en étroite collaboration avec le service de la région en charge du SRADDET.</p> <p>L'Agglomération Seine Eure mène actuellement un travail sur les clôtures afin de créer une vision commune et partagée pouvant aboutir à une modification des règles dans les documents d'urbanisme en vigueur et à la production d'outils pédagogiques tant pour les élus que pour les administrés; tout en prenant compte plusieurs problématiques (ruissellement, îlots de chaleur urbain, biodiversité, transition entre les espaces urbains et naturels/agricoles, architecture et identité des villes et villages du territoire...). Le travail sera intégré lors d'une modification ultérieure du document d'urbanisme.</p>

<p>Quatremare</p>	<p>OAP LE LONDEL</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette OAP n'appelle pas de commentaire particulier sur la constructibilité future d'habitations. L'emprise foncière reste faible et la demande a été formulée par l'agriculteur lui-même. <p>Ce projet semble recevable et très peu consommateur de terres agricoles.</p> <p>OAP LE CIMETIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> L'emprise foncière totale de 1.5 hectares (ZH20, ZH21 et ZH40) mentionnée dans les documents reçus doit être revue à la baisse car cette surface regroupe deux propriétaires fonciers (Monsieur LANGLOIS Benoît, Agriculteur et Monsieur LEMAIRE Pascal). A ce jour, Monsieur LANGLOIS, propriétaire de la zone ZH20 ne souhaite plus s'engager vers d'éventuelles constructions. Cette décision avait été notifiée par recommandé au service Urbanisme de la CASE, le 25 février 2021. Il est donc impératif de retravailler cette OAP afin qu'elle soit en adéquation avec l'objectif visé. Il est mentionné également un axe de ruissellement des eaux sur les parcelles ZH 21 et ZH 40. Il s'agit d'une erreur de diagnostic qui a été soulevé au service Urbanisme en novembre 2018. Différents échanges ont également eu lieu sur ce sujet en 2019. L'axe de passage des eaux de ruissellement se fait au niveau du parking du cimetière, jouxtant la route de Caillouet pour se 	<p>rendre vers le Mesnil-Jourdain mais rien à voir avec les annotations mentionnées dans les documents reçus de la modification N°1. Les forts orages que nous avons connus ces derniers temps prouvent clairement que les deux zones ZH21 et ZH40 ne sont pas concernées par un passage d'eaux. Pour résumer, dans le cadre de la modification N°1 actuelle, seules les parcelles ZH21 et ZH40 sont à prendre en considération pour le projet envisagé. De plus, le retrait de la parcelle ZH20 appartenant à Monsieur LANGLOIS Benoît qui représente la part la plus importante d'emprise de terres agricoles va dans le sens du souhait de Monsieur Le Préfet qui vise à limiter la consommation de terres agricoles.</p> <p>Demands formulées par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de la modification de ce PLUiH, deux projets ont été soulevés par des propriétaires fonciers à la mairie et à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure pour reconsidérer leur terrain qui ont été classés en zone non constructible, lors de l'élaboration du document d'urbanisme accepté en septembre 2019. Il s'agit notamment de Monsieur HUET Gérard, demeurant 2 rue Louis PICARD à Louviers et Monsieur PICARD Hervé, Maire de Surtauville, demeurant route de Venon. Etant donné que les surfaces constructibles en matière de logements sur Quatremare deviennent très faibles avec le retrait notamment du terrain à Monsieur LANGLOIS Benoît mentionné précédemment, les demandes de Messieurs HUET et PICARD semblent légitimes et tout à fait justifiées si nous voulons maintenir nos écoles. Pour information, nous sommes en SIVOS avec les communes de Crasville et Surtauville. Ces deux demandes n'apparaissent pas dans la modification N°1. La demande de Monsieur HEURTEVANT Ludovic, garagiste agricole route de Louviers, a été soumise dernièrement. Le Conseil Municipal est favorable à l'extension de l'activité de ce garage agricole qui fait preuve d'un sérieux avéré. 	<p>Concernant l'OAP du Londel, l'Agglomération n'a pas de remarque particulière.</p> <p>Concernant l'OAP du Cimetière, cette demande est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du PLUiH. Concernant le ruissellement, une étude à l'échelle intercommunal sera menée prochainement pour l'élaboration d'un SGEIP intercommunal.</p> <p>Concernant les demandes de M. PICARD et M. HUET, elles ne relèvent pas du champ de la procédure de modification. L'Agglomération Seine Eure enregistre ces demandes (cf éléments de réponse p.5 du présent document).</p> <p>Concernant la demande de M. HEURTEVANT, celle-ci a été prise en compte dans le cadre de la présente modification (cf p. 52 de la notice de modification).</p>
<p>Surville</p>	<p>DECIDE d'émettre un avis défavorable à l'approbation de la modification n°1 du PLUiH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que le Conseil Municipal, à l'unanimité des présents, souhaite le maintien de l'emplacement réservé n° 5 en vue de l'élargissement d'un chemin rural ainsi que de l'OAP n°4 secteur de Bourvil.</p>	<p>L'OAP du secteur Bourvil, est un secteur ciblé dans le recours de M. Le Préfet de l'Eure. Le projet de modification est maintenu en l'état. Les échanges intervenus entre l'Agglomération Seine Eure et la commune, après réception de l'avis, ont permis d'acter cette décision.</p> <p>L'Agglomération acte la volonté de la commune de maintenir l'emplacement réservé n°5.</p>	
<p>Surtauville</p>	<p>DECIDE d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du PLUiH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et <i>renouvelle</i> la demande formulée dans la délibération municipale n°21-05 à savoir voir évoluer l'AOP dite Heurtevent en zone 1AU du PLUiH.</p>	<p>Le classement en zone AU constructible immédiatement nécessite, comme le prévoit l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme, l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p>Au regard des études à mener, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande dans le cadre du calendrier de la procédure en cours. Cette demande sera étudiée lors d'une prochaine modification.</p>	