



**Annexe 1 – Plan Local d’Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale – 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

<b>1/ Observations du public lors de l'enquête publique .....</b>	<b>3</b>
<b>2/ Interrogations de la commission d'enquête lors de l'enquête publique .....</b>	<b>8</b>
<b>3/ Recommandations de la commission d'enquête .....</b>	<b>9</b>
<b>4/ Avis des communes avec observations .....</b>	<b>10</b>

## 1/ Observations du public lors de l'enquête publique

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête	Décision finale
DURAND-GUYOT Martine	Demande d'informations sur la modification OAP les Granges Dîmes Gaillon, nous souhaitons avoir des informations sur le montage de l'opération (délais et zonage)	Gaillon	L'OAP de la Grange Dîme est concernée par un zonage à urbaniser (AU) et prévoit une opération d'habitat en 2 phases (élément modifié dans le cadre de la présente procédure), d'initiative privée.	La réponse n'apporte aucune précision par rapport à l'indication portée en fin du document « Notice des modifications apportées et justifications » (page 53) de la modification n° 1 du PLUi valant SCoT. Cette OAP représente une surface importante : 25 hectares dont 14 sont réellement constructibles. Une information aurait pu être fournie concernant la zone de l'OAP de la Grange Dîme devant prioritairement être réalisée.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
LANGLOIS MALLUITRE Claire	Contre le déclassement de la parcelle A590	Ailly	Cette réduction s'inscrit dans le cadre du recours gracieux de M. le Préfet de l'Eure à l'encontre du PLUi valant SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A590 constitue une extension à l'urbanisation sur la zone naturelle, qui n'est pas nécessaire au regard des objectifs de production de logements fixés sur la commune.	Il s'agit d'une enclave dans une zone urbanisée. Elle ne peut être considérée comme une extension à l'urbanisation telles que le sont les OAP de la commune d'Ailly. La superficie d'environ 1300 m2 est en zone constructible au PLUi valant SCoT approuvé au 19 décembre 2019. Le maintien en zone Uh ne remet pas en cause l'économie générale du projet. La commission d'enquête est favorable au maintien de la zone en Uh.	Aucun élément n'est apporté par M. LANGLOIS/MALLUITRE pour justifier le classement du terrain en zone constructible. Bien que parcelle soit entourée de parcelles urbanisées, aujourd'hui le potentiel de logements permis par document d'urbanisme sur la commune d'Ailly permet d'atteindre les objectifs de production de logements fixés pour la commune dans le PADD. Cette demande pourra être réexaminée dans le cadre d'une prochaine révision du document, suite à la réalisation des objectifs de production de logements de la commune. Par ailleurs, la parcelle n'est pas totalement enclavée dans une zone urbanisée, puisqu'elle s'ouvre sur une zone naturelle au nord.
PELLETIER Claire	Demande de ne pas modifier la zone Uz des silos agricoles et de ne pas être concerné par les règles de hauteurs	Ailly	L'Agglomération Seine Eure a commis une erreur d'appréciation au moment de la proposition d'évolution du zonage. Elle prend en compte le besoin pour le maintien et le développement de l'activité économique. Un secteur spécifique sera donc créé pour répondre aux besoins de l'activité existante et en cohérence avec la destination des silos.	La commission d'enquête est favorable au maintien de la zone en Uz à l'instar de la Communauté d'Agglomération Seine Eure. Une remarque en ce sens avait également été formulée par la MRAe.	Une proposition de zonage et de règles adéquats a été faite afin de permettre le maintien et le développement de l'activité des silos agricoles sur le secteur.

<p>GARD Christophe</p>	<p>Plusieurs observations concernant l'OAP du parc du Val d'Ailly :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Suppression de l'OAP sur la partie centrale en zone naturelle</li> <li>- 2. Demande le classement de la partie centrale en zone agricole</li> <li>- 3. Demande de ne pas réduire, voire augmenter l'objectif de création de logements</li> <li>- 4. Acte le retrait du terme « opération unique »</li> <li>- 5. Protection du mur d'enceinte et des arbres : peut poser problème dans le cadre du projet</li> </ul>	<p>Fontaine Bellenger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon les dispositions du code de l'urbanisme, une OAP ne peut pas réglementer une zone naturelle. C'est pourquoi le périmètre de l'OAP du Val d'Ailly a été redessiné pour correspondre aux limites de la zone à urbaniser (AU). Au cours de la réunion sur site le 21 mai 2021, il avait été acté de travailler au projet touristique sur la partie centrale ultérieurement, puisqu'il nécessite la réalisation d'un STECAL sur la base d'un projet abouti.</li> <li>- Au regard du code de l'urbanisme (articles R121 22 et R121 23) et du caractère forestier de la zone, le classement en zone naturelle de la partie centrale de la parcelle semble cohérent. De plus, un classement en zone naturelle n'interdit pas les usages agricoles. Par ailleurs, cette demande n'avait pas été abordée lors de la rencontre entre le porteur de projet et les services de l'Agglomération sur site. Aucune évolution du plan de zonage ne sera proposée. L'Agglomération reste disponible pour travailler à la prise en compte de tous les besoins du projet en lien avec la commune lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.</li> <li>- Il y a effectivement une erreur dans la notice de présentation des modifications. Concernant la production de logements, comme ce qui a été acté lors de la rencontre de M. GARD sur le site au mois de juin, l'OAP devra préciser une densité minimale de 10 logements/ha, qui correspond à l'objectif de densité fixé pour les villages dans le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) du PLUi valant SCoT, dont la commune de Fontaine Bellenger fait partie.</li> <li>- Cette observation n'appelle de réponse de la part de l'Agglomération Seine Eure.</li> <li>- Il semble qu'il y ait un oubli dans le cadre du projet de modification. Dans l'OAP, une phrase précisera la nécessité de préserver le mur et l'alignement d'arbres le long de la Rue du parc, tout en laissant la possibilité d'ouvrir le mur pour permettre un accès aux maisons. Les dispositions de l'OAP du Parc du Val d'Ailly préciseront également les conditions de réalisation de ces ouvertures (piliers, portails adaptés) mais également la possibilité de pouvoir couper quelques arbres, s'ils venaient à gêner la circulation au droit de ces accès.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie centrale de l'OAP était déjà en zone N au PLUiH approuvé. Il n'y a donc pas de changement avec le projet de modification.</li> <li>- La partie centrale de l'OAP, occupée par une peupleraie et une prairie ne remet pas en cause son classement en zone N.</li> <li>- La réponse fournie par le porteur de projet est cohérente et s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi valant SCoT</li> <li>- Cette observation n'appelle aucune réponse.</li> <li>- La commission d'enquête se range à l'avis émis par le porteur de projet concernant les précisions qui seront apportées sur les aménagements dans le mur d'enceinte et les alignements d'arbres à préserver.</li> </ul>	<p>Une suite favorable est donnée aux observations n°3 et n°5 sur la base des éléments développés ci-contre.</p>
------------------------	---	---------------------------	--	--	--

<p>VAN DE STEENE Cédric LAMERANT Alain et Marie-Agnès LEBER Christophe</p>	<p>Trois exploitants agricoles ont fait le déplacement en mairie de Gaillon afin d'exprimer un mécontentement sur la consommation des terres agricoles au niveau de la ZAC des Champs Chouette et de la zone de l'OAP du Bois Saint Paul.</p>	<p>Saint Aubin sur Gaillon</p>	<p>Les zones ciblées pour recevoir de l'activité économique répondent aux besoins d'implantation des entreprises sur le territoire. Du fait de la situation privilégiée de l'Agglomération Seine Eure sur l'axe Seine et à proximité des grands axes de communication, le développement des zones d'activités économiques est un enjeu essentiel pour le territoire (inscrit dans l'axe 1 du PADD) et la Région Normandie. Il se confirme par le rythme de commercialisation soutenu observé sur l'ensemble du territoire de l'ex CCEMS entre 2007 et 2017 (17,3 ha/an). Par ailleurs, suite à une analyse des pratiques agricoles sur les parcelles concernées par des OAP économiques, il a été décidé de réduire l'OAP des Rangées de 7 ha. Cette décision permet ainsi de répondre au recours gracieux de M. le Préfet à l'encontre du PLUi valant SCoT. Par ailleurs, l'Agglomération est également engagée dans la réhabilitation des friches, comme c'est le cas sur le site CPIER à Gaillon ; ou encore dans la réflexion et le développement de pratiques alternatives au transport routier.</p>	<p>La commission d'enquête ne peut se prononcer sur l'opportunité d'accroître ou non les zones d'activité artisanales ou industrielles. Cependant, une emprise de plus en plus forte sur les terres cultivables et de nature à impacter l'activité agricole et, par voie de conséquence, à mettre en péril la survie des exploitations. Concernant le secteur de Saint Aubin sur Gaillon (Champs Chouette, Bois St Paul, Les Rangées), il semble que la pression foncière atteint toujours les mêmes agriculteurs. La commission d'enquête souhaite que la Communauté d'Agglomération Seine Eure soit très attentive aux problèmes soulevés par les exploitants agricoles du secteur. Elle rejoint l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émis le 7 2021 concernant le retrait total de l'OAP des Rangées. La commission d'enquête prend acte de l'engagement pris par la CASE dans la recherche d'autres solutions dans l'aménagement économique du territoire.</p>	<p>L'Agglomération Seine Eure a noué un partenariat fort avec la SAFER de Normandie, traduit par la signature d'une convention, afin notamment de rendre compatible ses projets avec les besoins de la filière agricole. Le projet de modification est maintenu en l'état.</p>
<p>HUGOT Sylvain</p>	<p>Demande la suppression de l'OAP Impasse des Paillards Demande de rendre constructible dans sa partie haute la parcelle 519B421</p>	<p>Sainte Barbe sur Gaillon</p>	<p>L'OAP Impasse des Paillards a été supprimée entre l'arrêt et l'approbation du document (seule l'OAP côte du Pipet est maintenue). La demande de rendre constructible dans sa partie haute la parcelle 519B421, située sur la commune déléguée de Ste Barbe sur Gaillon et classée en zone naturelle (N) dans le PLUi valant SCoT, nécessite par ailleurs une procédure de révision.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse fournie par la CASE. La demande de M. HUGOT pour ce qui est du souhait de rendre constructible une partie de la parcelle B421 n'entre pas dans le cadre de la présente procédure de modification. La demande de préservation des zones humides est à prendre en compte pour l'avenir.</p>	<p>La parcelle 519B421 est maintenue en zone naturelle.</p>
<p>LAIGRE Alain</p>	<p>Consultation du dossier</p>	<p>Gaillon</p>		<p>Cette observation 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>MORANDI Jean-Pierre</p>	<p>Concerne les parcelles B51 et B52 à Saint Pierre de Bailleul 27920, pour les rendre constructibles.</p>	<p>Saint Pierre de Bailleul</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>Cette observation n'appelle aucune réponse.</p>	<p>Les parcelles B51 et B52 sont maintenues en zone agricole.</p>
<p>VALLEYE Patrice</p>	<p>Augmenter la surface constructible de la parcelle n°564</p>	<p>Saint Julien de la Liègue</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>Cette observation n'appelle aucune réponse.</p>	<p>Le zonage de la parcelle n°564 est maintenu en l'état, pour partie en zone Ub et pour partie en zone naturelle.</p>

LEGENDRE Nadine	Rendre constructible une partie de la parcelle 252.	Saint Pierre la Garenne	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.	Cette observation n'appelle aucune réponse.	La parcelle 252 est maintenue en zone naturelle.
DELAULE Martine	Prise de connaissance du dossier à titre individuel et à titre de conseillère municipale.	Gaillon		Cette observation n'appelle aucune réponse.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
DUBUS Muriel	Parcelle 176 classée en zone naturelle, qui était auparavant en zone constructible	Saint Aubin sur Gaillon	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 du porteur de projet.	La parcelle 176 est maintenue en zone naturelle.
Observation d'un architecte	<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</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>	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.	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>des équipements publics ou des logements collectifs. 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. 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	<p>Dans le document PLUi valant SCoT « Notice des modifications apportées et justification » à la modification Ailly : extension du hameau de Gruchet côté ouest, il est prévu une réduction de l'extension urbaine en direction de la zone agricole. A la cartographie de la page 12, la représentation graphique de deux bâtiments se retrouve après modification en zone agricole. Quels sont ces types de bâtiments ? Quels sont leur devenir ?</p>	Ailly	<p>Cette réduction de l'extension urbaine correspond au fond de la parcelle. Le temps contraint ne nous permet de pas de réaliser des recherches approfondies, mais les bâtiments sont de taille très réduite et sont, soit liés à la construction principale zonée en Uh, soit en lien avec l'activité équestre présente sur le site. L'objectif de cette modification est d'éviter d'étendre l'urbanisation au fond de la parcelle et de borner les limites du hameau d'Ingremares.</p>	<p>La commission d'enquête souhaite que la Communauté d'Agglomération Seine-Eure vérifie la destination des bâtiments concernés en zone agricole, leur utilisation actuelle ou future.</p>	<p>L'Agglomération Seine-Eure propose d'étendre la zone Uh au droit des bâtiments en fond de la parcelle A0127. En effet, ces bâtiments semblent être liés au bâtiment principal. Cette modification permet ainsi d'anticiper un éventuel besoin et éviter le refus d'un projet lié à l'activité équestre, qui pourrait être intéressant pour le territoire de l'Agglomération Seine Eure.</p>



### 3/ Recommandations de la commission d'enquête

Recommandations de la commission d'enquête	Réponse de l'Agglomération
<p>La commission d'enquête recommande de prendre en compte la remarque formulée par la CDPENAF sur le retrait total de la zone AUz (OAP des Rangées) commune de Saint Aubin sur Gaillon. Cette commune subit une forte pression sur les terres agricoles situées le long de l'autoroute A13 au niveau de la sortie « Gaillon ». Un accroissement de la pression foncière au fil du temps pourrait mettre en péril l'activité agricole du secteur.</p>	<p>Le secteur des Rangées à Saint-Aubin-sur-Gaillon répond à une demande d'implantation des entreprises toujours plus croissante sur le territoire. Du fait de la situation privilégiée de l'Agglomération Seine-Eure sur l'axe Seine et à proximité des grands axes de communication, le développement des zones d'activités économiques est un enjeu essentiel pour le territoire (inscrit dans l'axe 1 du PADD) et la Région Normandie. Il se confirme par le rythme de commercialisation soutenu observé sur l'ensemble du territoire de l'ex CCEMS entre 2007 et 2017 (17,3 ha/an). Ce secteur a été réduit de 7,4 ha en reclassant en zone agricole la partie située au Nord de la route départementale 316. Cette solution se révèle la moins impactante pour les agriculteurs concernés. Par ailleurs, la mise en péril de l'activité agricole n'est pas démontrée. Enfin, l'Agglomération Seine Eure a noué un partenariat fort avec la SAFER de Normandie, traduit par la signature d'une convention, afin notamment de rendre compatible ses projets avec les besoins de la filière agricole.</p>
<p>La commission d'enquête recommande à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure de revoir sa position sur l'urbanisation du secteur de la rue de la Tourelle commune de Clef Vallée d'Eure (commune déléguée de la Croix-Saint-Leufroy). Il s'agit d'une extension sur des terres agricoles dans un secteur qui ne constitue pas une « dent creuse » mais bien une excroissance de la zone urbaine.</p>	<p>La modification envisagée sur le secteur de la rue de la Tourelle à Clef Vallée d'Eure correspond à la rectification d'une erreur matérielle. Un changement de zonage avait été fait entre l'arrêt (zone Ub) du document et son approbation (zone agricole). Les élus de la commune avaient souhaité maintenir le caractère constructible du secteur et s'étaient exprimés dans ce sens lors de l'enquête publique. Ce droit avait donc été acté lors de l'enquête publique, il s'agit ici de le restituer à son propriétaire et non de discuter du bien-fondé du zonage de ce secteur. Les éléments à ce sujet sont disponibles sur le site internet de l'Agglomération (<i>Annexe 3 : synthèse de la prise en compte des principales questions abordées au travers des réserves et recommandations de la commission d'enquête et des observations du public</i>).</p>
<p>La commission d'enquête recommande à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure de revoir sa position sur la suppression, hameau de Gruchet côté nord à Ailly, de la parcelle A590 de la zone constructible.</p> <p>La commission d'enquête est favorable au maintien de la zone en Uh s'agissant d'une enclave dans une zone urbanisée. Elle ne peut être considérée comme une extension à l'urbanisation telles que le sont les OAP de la commune d'Ailly. La superficie d'environ 1300 m2 est en zone constructible au PLUi valant SCoT approuvé au 19 décembre 2019. Le maintien en zone Uh ne remet pas en cause l'économie générale du projet.</p>	<p>Aucun élément n'est apporté par M. LANGLOIS/MALLUITRE pour justifier le classement du terrain en zone constructible. Bien que parcelle soit entourée de parcelles urbanisées, aujourd'hui le potentiel de logements permis par document d'urbanisme sur la commune d'Ailly permet d'atteindre les objectifs de production de logements fixés pour la commune dans le PADD. Cette demande pourra être réexaminée dans le cadre d'une prochaine révision du document, suite à la réalisation des objectifs de production de logements de la commune.</p> <p>Par ailleurs, la parcelle n'est pas totalement enclavée dans une zone urbanisée, puisqu'elle s'ouvre sur une zone naturelle au nord.</p>

#### 4/ Avis des communes avec observations

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Ailly	<p><b>DECIDE</b> d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du PLUi valant SCoT par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que les points suivants méritent d'être précisés : La commune n'étant pas favorable au changement de destination des parcelles constructibles devenues agricoles ou naturelles compte tenu de la perte financière occasionnée pour les propriétaires mais aussi de l'expansion des zones industrielles, elle souhaitait que les personnes concernées par les modifications soient prévenues au préalable par les services de planification demandant cette modification.</p>	<p>Suite à la demande de M. le Maire en date du 6 septembre 2021, l'Agglomération Seine Eure a envoyé un courrier à la principale personne concernée par les modifications de zonage, le 22 septembre 2021, lui demandant de prendre attache auprès du Pôle planification. A ce jour, le Pôle planification n'a reçu aucun retour.</p>