ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

du 3 avril 2023 au 3 mai 2023

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

TOME 1

Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 17 janvier 2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de la Communauté d'Agglomération Seine Eure du 16 février 2023

Les conclusions motivées et avis de la Commission d'Enquête font l'objet de documents séparés, conformément à la réglementation

SOMMAIRE GENERAL

TOME 1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DECLARATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE : 3

I - Objet de l'Enquête 3

1. Préambule 3
2. Cadre juridique de l'enquête publique 3
3. Présentation du territoire de la communauté d'agglomération Seine-Eure :.. 4
4. Les justifications de la modification des PLUi : 6
5. Contenu des dossiers de modification n°2 des PLUi : 6
6. Les modifications envisagées par la modification n°2 des PLUi : 7
7. Les modalités de la concertation sur les modifications envisagées 19
8. Avis des personnes publiques associées et consultées : 20

8.1 Avis de la CDPNAF : 20

8.2 Avis de La Chambre d'Agriculture : 21

8.3 Avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) : 21

8.4 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France : 21

8.5 Avis du Département de l'Eure : 21

8.6 Avis des communes concernées par les modifications : 22

8.7 Avis de la MRAe et mémoire en réponse : 23

9. Analyse des dossiers par la commission d'enquête : 26

II - Organisation et déroulement de l'enquête 28

1. Désignation de la commission d'enquête et consultations liées à l'enquête publique 28
2. Publicité et information du public 29
3. Déroulement de l'enquête 30
4. Clôture de l'enquête 32
5. Procès-verbal de synthèse et mémoire en reponse 32

III- Analyse des observations recueillies durant l'enquête 33
1. Thématique relative au zonage : 34
2. Eléments remarquables du paysage et du patrimoine :..... 48
3. Règlement : 50
4. Operations d'aménagement de programmation (OAP) : 53
5. Extension des zones industrielles :..... 54
6. Emplacements réservés : 55
7. Autres questions ou dépositions :..... 55
IV – Remise du rapport d'enquete..... 57

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EBC : Espaces Boisés Classés
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PPA : Personne Publique Associée
PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondations
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SGEP : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales
SPR : Site Patrimonial Remarquable
STECAL : Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées
UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Tome 1 : Rapport d'Enquête Publique

DECLARATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Nous soussignés Christian BAÏSSE, Patrick BATAILLE et Annie CORBIN, commissaires-enquêteurs désignés par le Tribunal Administratif de Rouen pour cette enquête publique déclarons sur l'honneur ne pas être intéressés à l'opération à titre personnel ou en raison de nos fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

I - OBJET DE L'ENQUETE

1. PREAMBULE

La présente enquête publique est une enquête unique qui porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT sur les communes de la communauté d'agglomération Seine-Eure régies par ces deux documents d'urbanisme :

Communes du périmètre du PLUi-H :

Acquigny, Alizay, Amfreville-sous-les-Monts, Amfreville-sur-Iton, Andé, Connelles, Crasville, Criquebeuf-sur-Seine, Herqueville, Heudebouville, Igoville, Incarville, La Haye-le-Comte, La Haye-Malherbe, La Vacherie, Le Bec-Thomas, Le Manoir-sur-Seine, Le Mesnil-Jourdain, Le Vaudreuil, Léry, Les Damps, Louviers, Martot, Pinterville, Pîtres, Pont-de-l'Arche, Porte-de-Seine, Poses, Quatremare, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain-de-Pasquier, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray, Surtauville, Surville, Terres de Bord, Val-de-Reuil, Vironvay, Vraiville.

Communes du périmètre du PLUi valant SCoT :

Ailly, Autheuil-Authouillet, Cailly-sur-Seine, Champenard, Clef Vallée d'Eure, Courcelles-sur-Seine, Fontaine-Bellanger, Gaillon, Heudreville-sur-Eure, Les Trois Lacs, le Val d'Hazey, Saint-Aubin-sur-Gaillon, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Julien-de-la-Liègue, Saint-Pierre-de-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, Villers-sur-le-Roule.

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique porte sur la modification du PLUi-H et du PLUi valant SCoT qui sont régis par des textes réglementaires suivants :

- ✓ *Le code Générale des Collectivités Territoriales.*
- ✓ *Le code de l'Urbanisme dont les articles L153-36 à L153-44 régissent les conditions de mise en œuvre d'une modification du PLUi, les articles L104-1 à L104-3 relatifs au champ d'application des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale et les articles R104-28 à R104-33 à la procédure d'examen au cas par cas.*
- ✓ *Le code de l'Environnement notamment ses articles L123-1 à L123-18 relatifs à l'enquête publique.*
- ✓ *L'arrêté 22A05 du 18 mars 2022 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi-H.*
- ✓ *L'arrêté 22A06 du 18 mars 2022 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi valant SCoT.*
- ✓ *La décision n°E23000005/76 en date du 17 janvier 2023 désignant la commission d'enquête.*
- ✓ *L'arrêté du 16 février 2023 du Président de Seine Eure Agglo portant ouverture d'enquête publique.*

La modification de droit commun d'un PLU est définie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette possibilité de modification est permise lorsque le projet :

- ✓ Majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- ✓ Diminue les possibilités de construire.
- ✓ Réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

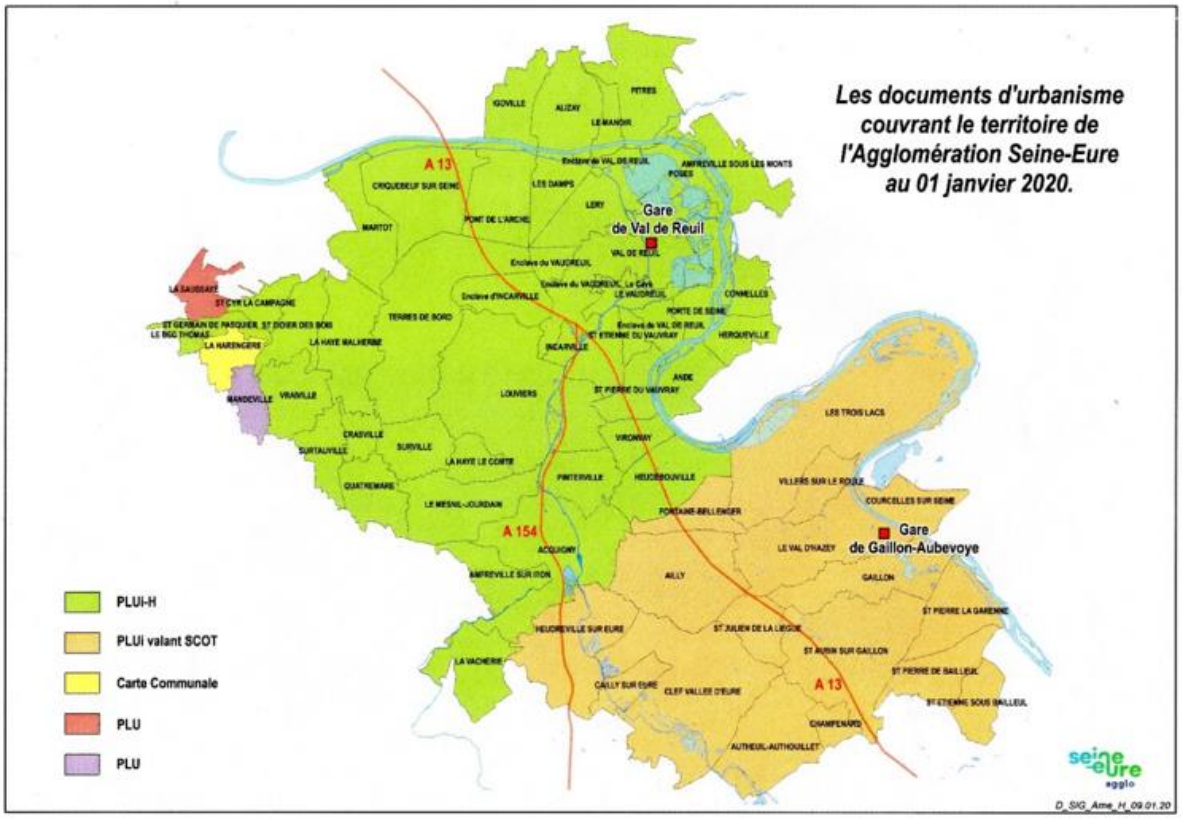
En cas de modification de droit commun du PLU, la concertation n'est pas obligatoire mais le projet est soumis à enquête publique et il doit y avoir une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification avant l'enquête.

3. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE :

La communauté d'agglomération Seine Eure Agglo est constituée depuis le 1er septembre 2019 de la fusion de deux anciennes communautés de communes : la communauté d'agglomération Seine Eure (CASE) qui comptait 43 communes dont trois communes intégrées au 1er janvier 2019 (La Saussaye, La Harengère et Mandeville) et la communauté de communes Eure Madrie Seine pour devenir la nouvelle Communauté d'Agglomération Seine-Eure comptant 60 communes, environ 105 000 habitants et s'étendant sur 543,71 km².

Cet historique explique que le territoire de Seine Eure Agglo est couvert par différents documents d'urbanisme :

- Un PLUi valant SCoT sur le territoire de l'ancienne communauté de communes Eure Madrie Seine.
- Un PLUi-H sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine Eure.
- Un PLU sur la commune de La Saussaye et un sur la commune de Mandeville.
- Une Carte Communale sur la commune de La Harengère.



Source : Carte du dossier Seine Eure Agglo

Le conseil communautaire a approuvé le PLUi-H le 28 novembre 2019 et le PLUi valant SCoT le 19 décembre 2019.
Une première modification de ces documents a été réalisée en 2021 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 27 janvier 2022 pour le PLUi-H et le PLUi valant SCoT afin de :

- Reclasser des zones constructibles situées en extension de la partie urbanisée existante en zone naturelle ou agricole et réduire la consommation foncière suite aux recours gracieux de Monsieur le Préfet de l'Eure.
- Mettre en cohérence des documents du PLUi-H et du PLUi valant SCoT avec les plans de zonage modifiés.
- Mettre en cohérence et compléter les servitudes d'utilité publique annexées au PLUi-H et PLUi valant SCoT.
- Procéder à des modifications du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Harmoniser certaines règles entre celles présentes dans le PLUi-H et le PLUi valant SCoT.

4. LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES PLUI :

Les modifications envisagées ont pour objet :

- De procéder à des modifications des règlements écrits des deux documents afin de corriger certaines erreurs matérielles, de faciliter la lecture, la compréhension et l'application du règlement au vu des retours depuis la mise en place des deux PLUi en 2019.
- D'harmoniser des règles entre celles du PLUi-H et celles du PLUi valant SCoT
- De revoir des articles du règlement, règles graphiques, plans de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

5. CONTENU DES DOSSIERS DE MODIFICATION N°2 DES PLUI :

Les dossiers relatifs à la modification n°2 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT, communiqués pour avis aux PPA, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et aux communes du périmètre du PLUi, et mis à la disposition du public durant l'enquête publique comportaient les pièces suivantes :

Pièce 1 - Notices des modifications apportées et justifications :
Deux notices (une pour chaque PLUi) ont été établies et détaillent le contexte juridique de la modification de droit commun, la présentation des étapes de la procédure et les modifications apportées à chaque PLUi et les justifications.
Les modifications concernent ;

- Le règlement écrit avec un tableau détaillant pour chaque partie du règlement les modifications apportées, les pages concernées et les justifications.
- Le règlement graphique avec pour chaque modification une carte du zonage actuel et une carte du zonage modifié assorti des justifications.
- Les modifications apportées aux OAP et aux emplacements réservés avec le même principe de présentation.

Pièce 2 - Notices complémentaires : présentation des modifications réglementaires :
Ces notices présentent les modifications du règlement écrit en reprenant point par point la disposition actuelle et la disposition intégrant les modifications de ce règlement.

Pièce 3 - Bilan de la concertation :
Un bilan de concertation a été établi pour chacun des PLUi. Ces documents présentent la mise en œuvre de cette concertation, les actions menées pour informer le public, les réunions d'échange et l'analyse des contributions. Sont jointes à ces documents les délibérations tirant le bilan de la concertation.

Pièce 4 - Notices d'actualisation de l'évaluation environnementale :
Pour chaque PLUi, cette notice contient une évaluation environnementale des modifications apportées aux PLUi décrivant les raisons du choix de la modification, l'analyse globale de ces modifications et de leurs incidences ainsi qu'une actualisation de l'évaluation environnementale notamment sur le zonage, le règlement et les OAP modifiées.

Pièce 5 - Projets de règlement :
Ces documents reprennent le règlement écrit complet intégrant les projets de modifications apportées.

Durant l'enquête publique, ce dossier a été complété des pièces suivantes mises à la disposition, du public

- L'arrêté AA2205 du 18 mars 2022 prescrivant la modification n°2 du PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat.
- L'arrêté AA2206 du 18 mars 2022 prescrivant la modification n°2 du PLUi valant SCoT.
- L'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ayant répondu : CDPNAF, CCI, Chambre d'agriculture, Département de l'Eure, UDAF.
- L'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de Seine Eure Agglo
- L'avis des communes ayant répondu à la notification.
- L'arrêté 23A04 du 16 février 2023 prescrivant l'enquête publique sur les modifications des deux PLUI.
- Les avis de parution dans la presse.
- Un registre d'enquête publique coté et paraphé par le président de la commission d'enquête mis à la disposition du public sur chacun des lieux de permanence.

6. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION N°2 DES PLUI :

SUR LE REGLEMENT ECRIT :

Les projets de règlement du PLUi-H et du PLUi valant SCoT comportent des modifications dont certaines ont pour but de faire converger les deux règlements.

Sur ces deux documents, des compléments sont apportés aux dispositions générales notamment sur le lexique, sur l'ajout de définitions relatives aux clôtures, espace agricole ou naturel, festonnage et modénature de façade en lien avec les modifications envisagées et sur les voies et voiries (la notion d'espace privé destiné à la circulation est supprimée).

Principales dispositions selon le zonage :
Voir tableaux ci-après

ARTICLES DU REGLEMENT	REGLEMENT		SECTEURS	NATURE DES MODIFICATIONS
	PLUIH	PLUi valant SCoT		
DISPOSITIONS GENERALES		X	Tous secteurs	Article 5 : modification des règles au sein des périmètres d'expansion des ruissellements : dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation, interdiction de toute construction, remblai ou susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (sauf pour exploitations du sol et sous-sol en secteurs Ac et Nc). Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, une surélévation des ouvertures en façade sur voie pourra être prescrite. Dans les secteurs urbains : toute construction susceptible d'aggraver le risque sera évitée sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement.
	X	X		Article 7 : le règlement mentionne l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le RNU et les règlements des PLU.
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES	X	X	UA, UB, UH (PLUiH) U, Uvr, Uh (PLUi valant Scot)	Dans ces zones, la sous-destination « industrie » jusqu'à présent interdite devient autorisée sous conditions afin de rendre possible l'extension, de bâtiments d'activités déjà présents.
	X	X	Nl	Le règlement autorise désormais sous conditions les sous-destinations *« Exploitation agricole »* et *« Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »* en zone Nl.
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS		X	U	Modification de la règle d'implantation d'un bâtiment par rapport à une lisière boisée : la distance de 20 m minimum est remplacée par l'indication que le projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières pour des raisons de préservation environnementale ou de sécurité.

ARTICLES DU REGLEMENT	REGLEMENT		SECTEURS	NATURE DES MODIFICATIONS
	PLUIH	PLUi valant SCoT		
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	X	X	A, Ap, N	Le règlement précise par des exemples ce qui est entendu par *« constructions à vocation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôts, liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante »* : aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés autoroutières…
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	X	X	A, Ah, N, Nh	La règle concernant l'extension de bâtiments d'habitation est modifiée ; la règle de 30% d'emprise au sol et 50 m² d'emprise au sol ne concerne plus les zones Ah et Nh mais seulement les zones A et N.
		X	N	La construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée pour une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m²
VOLUMETRIE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	X		U, Nh	Les zones U et Nh qui entourent le golf du Vaudreuil des règles de distance de construction sont définies vis-à-vis de la voie de desserte (15 m) ainsi que vis-à-vis des limites séparatives (8m si le mur qui fait face à la limite dispose d'une ouverture, 5m s'il est aveugle).
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE PAYSAGERE	X		U, Nh	Dans la zone U jouxtant le golf de Val de Reuil, repérée graphiquement au plan de zonage, les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site construit et des paysages.
	X	X	U, A, N	Il est précisé que tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester nu et dans les zones U, A et N, il est ajouté, en Annexe 5 du règlement, un nuancier précisant les couleurs à respecter pour tout nouveau projet afin d'harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'agglomération. Des précisions sont apportées sur les couleurs et enduits extérieurs pouvant être autorisés et raisons de cette autorisation

ARTICLES DU REGLEMENT	REGLEMENT		SECTEURS	NATURE DES MODIFICATIONS
	PL UIH	PLUi valant SCoT		
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE PAYSAGERE		X	U	La mention sur les couvertures des constructions principales pouvant être en aspect tuile plate ou petit moule, brun ocré d'aspect vieilli est supprimée.
	X		U, Nh	Au sein de secteurs repérés au règlement graphique, les toitures plates ne pourront représenter plus de 30% de la surface totale de la toiture de la construction (commune des Damps). Sur la commune du Vaudreuil, la pente minimale des toitures sera de 50° / les toitures mono-pente sont interdites / les toitures seront composées de tuiles plates.
	X	X	U, A, N	Les règles portant sur les clôtures sont réorganisées et complétées. De nouvelles règles générales sont précisées ainsi que des règles spécifiques selon les secteurs *« champêtre », « urbain »* et *« intermédiaire ».* Ces règles précisent le type de clôture autorisé, les hauteurs, la prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales et du passage de la petite faune. Les règles par secteur détaillent les types de clôtures autorisées, en limite d'emprise publique et en limite séparative. Des règles spécifiques sont également prévues en secteur Up Uvr, Uz, Uza ainsi que pour le secteur du golf du Vaudreuil.
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		X	Uspr	Il est précisé qu'en plus de la zone Up, la zone Uspr est concernée par des exceptions en matière de normes de stationnement en cas de réhabilitation.

ARTICLES DU REGLEMENT	REGLEMENT		SECTEURS	NATURE DES MODIFICATIONS
	PLUIH	PLUi valant SCoT		
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES		X	U, A, N	Le paragraphe relatif à la longueur des voies en impasse et accès particuliers est déplacé du paragraphe *« voirie »* au paragraphe *« accès »*.
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS CARACTERISTIQUES URBAINE ARCHITECTURALE PAYSAGERE EQUIPEMENTS ET RESEAUX		X	Uspr, Nspr	En secteurs Uspr et Nspr, tout projet devra respecter les dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.
ANNEXES	X	X		Annexe 5 : ajout d'un nuancier Le SGEP de La Haye Malherbe passe de l'annexe 5 à l'annexe 6 Les zonages réglementaire des clôtures sont ajoutés en annexe 7
ANNEXES	X			Un tableau détaille les deux éléments LVA.A.1 et LVA.A.2 de la commune du Vaudreuil. Un paragraphe est créé pour intégrer aux annexes des fiches descriptives et prescriptives du patrimoine végétal de Louviers.

SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

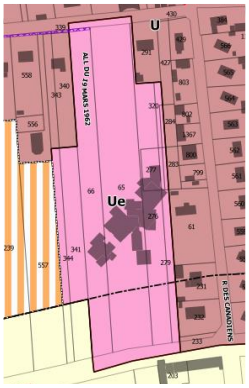
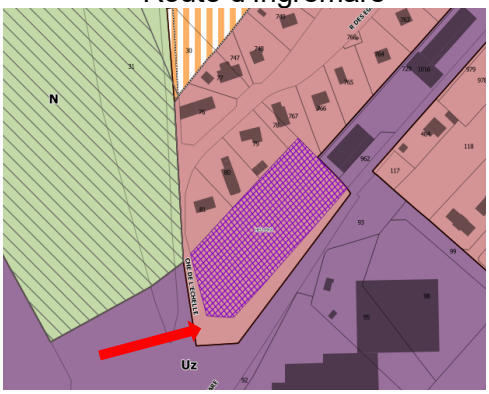
Les projets de modification du PLUI-H et du PLUi valant SCoT prévoient un certain nombre de changements, suppressions, extensions dans les zonages de plusieurs communes. Des OAP sont modifiées ou supprimées. Ces modifications peuvent changer les règles d'espaces libres de pleine terre à préserver et les règles de hauteur.

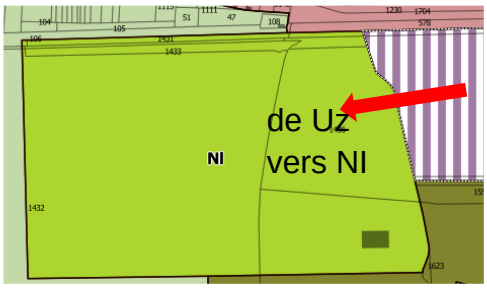
- Dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire :

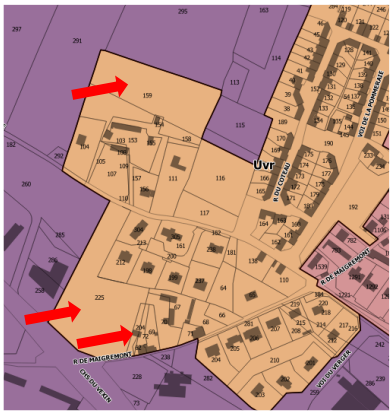
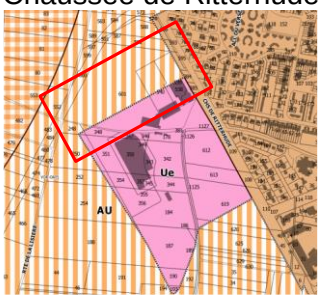
Routes à grande circulation : les zones urbaines correspondant aux espaces urbanisés ne sont pas comprises au sein des périmètres applicables autour des routes à grande circulation ; en conséquence, ces périmètres sont retirés des zones urbaines.

- Dispositions s'appliquant aux communes du PLUi-H :

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
ANDE	Route de Muids	Les OAP ont été réalisées. Ces secteurs sont classés en U.
	Rue des Hortensias	
ACQUIGNY	Secteur des Vallées -cote d'Ailly	Extension du STECAL : La zone Nh est étendue le long de la route de Gaillon et du sentier des Vallées.
	Zone des Patis	Classement en zone Uz au lieu de Uza pour reconnaître le caractère industriel de cette zone et permettre d'éventuels développements ou implantations industrielles dans l'avenir.

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
CRIQUEBEUF SUR SEINE	Allée du 19 mars 1962 	Changement de zonage : de AU et U vers Ue (école) Les espaces occupés par l'école ainsi que les parcelles ZA341 et ZA344 sont désormais classés en zone Ue. Le périmètre d'OAP est réduit et ne couvre plus les parcelles ZA341 et 344. Il n'y a désormais plus de règles pour un minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver sur l'espace occupé par l'école et plus de règles de hauteur.
	Rue de la Coopérative	Modification du périmètre de l'OAP : le périmètre de celle-ci est réduit d'environ 1900m².
	Les Traversins et Cote Guerard	Changement de zonage (de A vers Ac et inversement pour l'exploitation de carrières)
	Rue du Rougemont	Remise en zone A d'une zone U
	Zones d'activités du Val Richard	Modification zone Uz : la limite d'implantation des constructions (50m mesurés depuis l'axe de la RD321) est retirée de la zone Uz couvrant la ZA du Val Richard pour ne pas compromettre le développement de cette zone et permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier disponible
HEUDEBOUVILLE	Route d'Ingremare 	Changement du zonage de Uz vers U : la parcelle ZB28 au sud de l'emplacement réservé est désormais classée en zone U. L'emplacement réservé pour la création d'un espace de stationnement et d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales est maintenu.

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
IGOVILLE	Rue du Fort  	Changement de zonage : de Uz vers Nl pour la création d'un centre équestre. Le périmètre de la zone Nl est étendu côtés sud et ouest.
	Le Nigard	Modification du périmètre OAP qui est réduit de 4200m².
LE VAUDREUIL	Golf et quartiers résidentiels	Modification règlement graphique : les zones U et Nh qui entourent le Golf se voient désormais couvertes par un aplat indiquant l'application de règles spécifiques pour l'implantation des constructions, leurs aspects extérieurs, ainsi que leur toiture.
	Emplacement Réservé n°4	Suppression de cet emplacement
LOUVIERS	Route de St Pierre	Extension STECAL : Intégration au sein du STECAL Nh d'une parcelle occupée par du bâti, en continuité directe de la zone Nh voisine.
	Quartier des Monts	Ajustement de l'OAP en matière d'accès, gestion environnementale...
	Nouveau quartier de la Gare	Ajustement de l'OAP pour améliorer la qualité de la future opération.
	Emplacements Réservés n°34 et 35	Création de ces ER pour l'extension du groupe scolaire et aménagement du carrefour et de la place publique.
	Rue des Oiseaux ER n°10	Réduction du périmètre de l'ER.
	Avenue W Churchill rue St Hildebert, rue St Germain	Modification du plan des hauteurs.
PORTE DE SEINE	Route de St Etienne	Extension de la zone Ac entre 2 zones Ac.
QUATREMARE	Le Cimetière	Suppression de l'OAP.
	Emplacement Réservé n° 3	Suppression de l'emplacement.

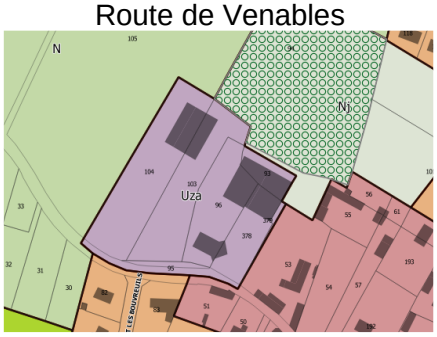
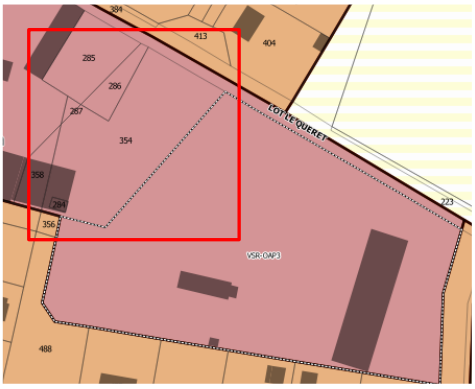
COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
SAINT PIERRE DU VAUVRAY	Château Blanc 	Création d'une STECAL NI au niveau du Château Blanc et de ses abords de façon à permettre l'évolution du site et d'éventuelles constructions de structures à même d'accueillir des activités de tourisme et de loisirs.
SURTAUVILLE	Chemin Heurtevent	Modification OAP.
SURVILLE	Hameau de la vacherie 	Changement zonage de Uh en A.
VAL DE REUIL	Rue de la Cerisaie 	Changement zonage de Uz vers Usr : Les parcelles qui n'ont aucun usage en termes d'activités économiques et industriels sont désormais classées en zone Uvr (résidentiel).
	Chaussée de Ritterhude 	Changement zonage de Ue vers Usr (voir OAP de la Lisière). La frange nord de la zone Ue est désormais classée en zone AU.
	Secteur de la Lisière	Modification de l'OAP qui intègre la frange jusqu'alors classée en zone Ue. Le périmètre de celle-ci est élargi d'environ 2,5 ha.

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
VIRONVAY	Hameau du Moulin à vent	Le Hameau du Moulin à Vent désormais classé en zone Nh au lieu de N pour reconnaître le caractère résidentiel.

- Dispositions s'appliquant aux communes du PLUi valant SCoT :

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
CLEF VALLEE D'EURE	La Croix-Saint-Leufroy - Crèvecoeur	Reclassement en zone naturelle N de parcelles qui ne font l'objet d'aucun projet d'activité touristique ou de loisirs.
	Rue du Moulin Fricaux	Le bâtiment implanté sur la parcelle F688 est identifié comme pouvant changer de destination.
	Ecardenville sur Eure, Rue des Buissonnets	Pour permettre la valorisation d'un patrimoine architectural et naturel, classement de parcelles en zone Nl et Nh. Le renvoi à l'application du PPRi est maintenu.
COURCELLES SUR SEINE	Route de l'Avenir sud	Modification de l'OAP pour faciliter l'aménagement d'un projet.
LES TROIS LACS	Lac de Tosny	Le lac est désormais classé entièrement en zone N.
	Venables, RD 69	Reclassement de parcelles Ub en Uza pour permettre l'implantation de plusieurs entreprises artisanales dans l'avenir.

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
SAINT AUBIN SUR GAILLON	Centre-bourg	Pour tenir compte du projet de crématorium en cours, la partie ouest de la parcelle AB 163 est classée en zone Ue. Le périmètre indiquant la présence de l'OAP est lui aussi modifié pour s'arrêter aux nouvelles limites de la zone AUe.
	Bois de St-Paul	Extension EBC : la protection au titre des espaces boisés classés est étendue à la parcelle ZD69.
	Rue des Corricards	La protection du chêne implantée sur la parcelle ZK 663 est désormais appliquée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Rue des Corricards	La protection d'un mur de clôture est ajustée.
	Emplacement réservé n°21	Rectification d'erreur sur les parcelles concernées.
	Grange Vimont sud parcelle ZL304	La pointe sud de la parcelle ZL304 est désormais couverte par une protection au titre des espaces boisés classés. Le linéaire boisé marquant la limite entre la zone Ub et la zone A est également protégé.
	Rue de la Porte rouge	Le bouquet d'arbres sur la parcelle ZN12 est désormais protégé.
	Route de Pacy	Les parcelles ZK637, 639 et 642 sont désormais protégées au titre de la continuité écologique.
	Résidence du Bois Léopard	L'alignement d'arbres implantés sur les parcelles ZI340 et 341 est désormais protégé.
	Rue du Val d'Any	Ajout de protection d'un bâtiment sur la parcelle AC65.
SAINT PIERRE LA GARENNE	Secteur des sables	Changement de zonage de parcelles Uz en Nh (encadré rouge) et N (encadré vert) car sans vocation pour développer des activités industrielles.

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
SAINT PIERRE LA GARENNE	Hôtel-restaurant « Les Canisses	La parcelle AE130 est désormais classée en zone Nl (secteur dédié à la restauration/hébergement et des activités liées au tourisme et loisirs).
	Billy rue du Gratte Paille	La parcelle C355 est désormais entièrement classée en zone A. Elle permet l'accès à des espaces en herbe en second rideau.
VILLERS SUR LE ROULE	Rue Rosée	Changement de zonage de Ua en Ue pour faciliter les projets d'extension de l'école et de création d'une bibliothèque.
	Route de Venables 	Changement de zonage de Ub en Uza (secteur occupé par une entreprise à l'activité pérenne). .
	Route de Gaillon 	Modification de l'OAP : la parcelle AB354 n'est désormais plus couverte par le périmètre de l'OAP pour préserver un grand jardin sans projet de division parcellaire.
	Emplacement réservé n°3	Suppression de cet ER prévu en zone de stationnement et qui n'a plus lieu d'être.

7. LES MODALITES DE LA CONCERTATION SUR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Par arrêté n°22A05 en date du 18 mars 2022 le Président de l'agglomération Seine-Eure a défini les modalités de concertation avec le public sur ce projet.
Une partie du site internet de l'agglomération Seine-Eure a été dédiée aux évolutions du PLUi-H et du PLUI valant SCoT, complétée ou mise à jour à mesure de l'avancées des études, jusqu'au bilan final de la concertation.

Un dossier de concertation au format numérique a été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération et un dossier au format papier a été mis en place au siège de l'agglomération Seine-Eure et dans les espaces de vie aux horaires d'ouverture habituels d'ouverture des mairies suivantes :

- Confluence Seine-Eure : Mairie de Pont-de-l'Arche
- Plateau du Neubourg : Mairie de La Haye-Malherbe
- Centre Seine Eure : Hôtel d'Agglomération Seine-Eure
- Vallée de Seine : Mairie de Heudebouville
- Vallée de l'Eure : Mairie de Clef Vallée d'Eure
- Coteaux de Seine : Mairie de Gaillon

Le public a pu faire connaître ses observations en les consignant dans un registre de concertation accompagnant le dossier de concertation (ou en adressant un courrier) au siège de l'agglomération Seine-Eure et dans les mairies nommées ci-dessus.

Six permanences ont été organisées entre le 24 et le 28 octobre 2022 :

- 24 octobre de 14h à 17h : Hôtel d'Agglomération,
- 25 octobre de 9h30 à 12h30 : Mairie de Gaillon,
- 26 octobre de 9h à 12h : Mairie d'Heudebouville,
- 26 octobre de 14 à 17 h : Mairie de Pont-de-l'Arche,
- 27 octobre de 9h30 à 11h30 : Mairie de La Haye-Malherbe,
- 28 octobre de 9h30 à 12h30: Mairie de Clef-Vallée-d'Eure

Trente et une personnes se sont déplacées lors des permanences publiques et trente-deux contributions ont été émises lors de la concertation,
Concernant le PLUi-H : il n'y a eu aucune inscription sur les registres et deux courriels ont été reçus afin de faire évoluer les règles de clôture. Les permanences publiques ont, quant à elles, attiré quinze personnes et ainsi généré treize remarques.
Concernant le PLUI valant SCoT : il n'y a eu qu'une remarque sur les registres. Les permanences publiques ont, quant à elles, accueilli dix-sept personnes et ainsi généré treize remarques et cinq contributions relatives aux documents de planification intercommunaux ou à des sujets divers.

L'ensemble de ces remarques a été regroupé en 3 thématiques :

- Les contributions relatives à des demandes de modifications règlementaires, (plan des réseaux d'assainissement, clôtures, nuancier de couleur). Elles ont été prises en compte.
- Les contributions relatives à des demandes d'informations. Elles n'ont pas eu d'impacts sur la procédure de modification.

- Les contributions relatives à des sujets en dehors de la procédure de modification n°2. (sujets de compétence communale, Seine à Vélo, végétalisation, échangeur d'Heudebouville). Elles ont eu peu d'impacts sur la procédure de modification.

8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES :

8.1 Avis de la CDPNAF :

Avis sur le projet de modification du PLUi-H - Création de Stecal (Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées) :

Concernant la création de Stecal, la CDPNAF formule :

- Un avis défavorable pour l'extension du Stecal Nh à Acquigny ; la densification de ce secteur conduisant à une perturbation d'un corridor écologique.
- Un avis favorable pour la nouvelle délimitation du Stecal Nh à Louviers.
- Un avis défavorable pour la création du Stecal Nh à Saint-Pierre-du-Vauvray ; elle recommande l'identification du château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination permettant l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs.
- Un avis favorable avec réserve pour l'identification du Stecal Nh à Vironvay : mise en place de mesures de préservation de ce Stecal comme par exemple identifier un linéaire de haie à préserver.
- Un avis favorable sur la transformation de la zone Uz en Nl à Igoville.
- Un avis défavorable sur l'intégration au Stecal Nl d'Igoville du pourtour sud et ouest ; l'emprise actuelle du Stecal étant suffisante pour un projet touristique ou de loisirs.
- Un avis défavorable sur la création de zones Ac à Criquebeuf-sur-Seine et à Porte-de-Seine ; l'atteinte au milieu agricole ou naturel n'a pas été suffisamment justifié.

Avis sur le projet de modification du PLUi valant SCoT - création de Stecal :

Concernant la création de Stecal, la CDPNAF formule :

- Un avis défavorable sur la création de deux Stecal Nl et d'un secteur Nh à Clef-Vallée-d'Eure : le projet s'étend sur un milieu naturel riche en biodiversité et portera atteinte à une zone humide. La CDPNAF recommande que le projet soit précisé et surtout diminué avec une analyse de l'impact sur la trame verte et bleue.
- Un avis favorable pour la délimitation de deux Stecal Nh à Saint-Pierre-la-Garenne englobant des constructions à usage d'habitations déjà bâties et pour la création du Stecal Nl sur cette même commune autour d'un hôtel-restaurant.

Avis sur les projets de modification du règlement écrit des deux PLUi :

La CDPNAF émet :

- Un avis défavorable concernant l'ajout au sein des zones Nl des sous-destinations *« exploitation agricole, établissement d'enseignement de santé et d'action sociale »* ; ces ajouts ne correspondent pas à la vocation initiale de ces Stecal.
- Un avis défavorable sur la modification du règlement de la zone Nl conduisant à assouplir les règles de compatibilité.
- Un avis favorable sur les modifications réglementaires des zones A, Ap et N.
- Un avis favorable aux autres modifications réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone naturelle et agricole et aux Stecal.

8.2 Avis de La Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a émis un avis favorable au projet de modification n°2 des deux PLUi en notant que les projets contribuent à restituer des surfaces à la zone agricole, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Sur la commune d'Igoville, le zonage prévu en Nl pour la création du centre équestre devrait être en A car il s'agit d'une activité agricole.
- Sur la commune de Surville, le changement de zonage de Uh en A n'est pas justifié car le secteur n'a plus aucune vocation agricole.
- Sur la commune de Vironvay : la densification de ce hameau n'est pas souhaitable car le hameau n'est pas structuré et sa localisation dangereuse.
- Sur la commune de Quatremare : il conviendrait de réduire la profondeur des parcelles qui vont être reclassées en U au même niveau que la parcelle 502 pour réduire l'impact de la zone U sur l'activité agricole.

8.3 Avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) :

La CCI a émis un avis favorable au projet de modification de deux PLUi.

8.4 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

L'architecte des bâtiments de France dans son avis indique que :

- ✓ La modification n°2 du PLUi valant SCOT n'appelle aucune observation.
- ✓ La modification n°2 du PLUi-H appelle les recommandations suivantes pour la commune de Criquebeuf-sur-Seine :

  - Préservation d'un espace libre de pleine terre de l'ordre de 15 à 20 % des parcelles du secteur de l'allée du 19 Mars 1962 suite à la modification du zonage de AU et U en Ue.
  - Nécesssité de définir une hauteur maxi des futurs bâtiments dans ce quartier où la hauteur des constructions ne dépasse pas R+1.

8.5 Avis du Département de l'Eure :

Le département de l'Eure a formulé un certain nombre de remarques dans son avis :

- ✓ Pour tout nouveau projet d'urbanisation, un examen de l'impact du projet doit être réalisé sur le réseau routier.
- ✓ Concernant les accès, les créations d'accès sont à proscrire sur les routes de première et deuxième catégorie et le département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- ✓ Concernant les modifications du PLUi valant SCOT, le Département de l'Eure porte à connaissance les éléments suivants s'agissant de la notice de présentation :

  - *Ecardenville sur Eure* - Rue du Buissonets : des précisions devront être apportées sur le potentiel accueil touristique et l'accès sur la RD71.
  - *Villers sur le Roule* - Route de Gaillon : la parcelle cadastrée AB n° 355 devra être accessible depuis les voies communales.

- ✓ Concernant les modifications du PLUi-H, le Département de l'Eure porte à connaissance les éléments suivants s'agissant de la notice de présentation :

  - *Igoville* - Rue du Fort : la création d'un centre équestre entrainera un flux de véhicules plus important qui pourra impacter le réseau routier départemental. Le Département sollicite d'être consulté sur ce point.
  - *Igoville* - Route du Nigard : l'accès sur la RD6015 acté sur le plan sera refusé compte tenu des dispositions du règlement départemental de voirie de l'Eure.
  - *Val de Reuil* - Rue de la Ceriseraie : la parcelle cadastrée CT n°225 qui longe la RD71 devra se raccorder à la rue de Cerisaie.

Il est précisé que les accès existants et déjà aménagés sont à privilégier et la création de nouveaux accès sont soumis à l'approbation du Département de l'Eure. De plus, le Département de l'Eure souhaite que soient intégrées les mobilités douces dans les réflexions de l'aménagement dudit territoire.

8.6 Avis des communes concernées par les modifications :

- Modification du PLUi-H : :

Les communes d'Amfreville-sur-Iton, Andé, Crasville, Criquebeuf-sur-Seine, Les Damps, Heudebouville, Igoville, Incarville, Le Mesnil-Jourdain, Lery, La Vacherie, Martot, Pont-de-l'Arche, Poses, Surville, Terre-de-bord, Vironvay, Vraiville ont émis un favorable au projet de modification n°2 du PLUi-H

Certaines autres communes ont assorti leur avis de remarques :

La commune d'Acquigny a pris deux délibérations :

- ✓ Délibération n°1 2023-003 :
  - Avis favorable sur le changement de zonage « route de Gaillon – secteur de la côte d'Ailly de la zone N vers la zone Nh
  - Avis défavorable sur le changement de zonage « zone des Patis » de la zone Uza en zone Uz autorisant l'industrie excepté sur l'emprise clôturée de l'espace CCI
  - Avis favorable sur le règlement des nuanciers de façade
- ✓ Délibération n°2 2023-011 :
  - Avis favorable sur le changement de zonages de zone artisanale en zone industrielle

La commune de Saint-Pierre-du-Vauvray a émis un favorable en demandant :l'intégration dans le PLUi des trames vertes, bleues et noires et que la zone du château soit dans sa totalité champêtre.

La commune de Val-de-Reuil a émis un avis favorable avec une demande de non-application sur le territoire de Val-de-Reuil de la charte colorimétrique.

- Modification du PLUi valant SCoT :

Les communes d'Autheuil-Authouillet, Champenard, Clef-Vallée-d'Eure, Heudfreville-sur-Eure, Le Val-d'Hazey, Saint-Aubin-sur-Gaillon, Saint-Germain-de-Pasquier, Saint-Pierre-la-Garenne, Villers-sur-le-Roule ont émis un favorable au projet de modification du PLUi valant SCoT.

La commune de Courcelles-sur-Seine a assorti son avis favorable de deux réserves :

- ✓ Ne pas interdire les clôtures composées de lamelles occultantes en limite de l'espace public.
- ✓ Supprimer l'ouverture d'au moins 15 cm en limite d'espace naturel ou agricole.

8.7 Avis de la MRAe et mémoire en réponse :

Deux avis ont été rendus par la MRAe : l'un sur la modification du PLUi-H et l'autre sur la modification du PLUi valant SCoT.
Sur ces deux projets, la MRAe juge que les documents présentés sont de bonne qualité, mais l'ampleur des modifications rend difficile une évaluation précise de leur impact sur l'environnement et la santé humaine. Le dossier est jugé superficiel et manque d'information sur les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour les incidences éventuelles. Certaines évolutions telles que l'autorisation des constructions industrielles en zones urbaines et l'autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle, nécessitent une analyse plus approfondie des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, en particulier au regard de la vocation naturelle de la zone.
L'autorité environnementale attire l'attention sur les points développés ci-après :

<u>Autorisation des industries en zones urbaines U, Uvr et Uh</u> :
La notice ne comporte pas d'analyse des enjeux en termes d'environnement et de santé humaine, ni de nombre d'installations potentiellement concernées, ni de l'encadrement des changements dans la nature des activités présentes. Il est donc difficile d'évaluer si l'évaluation environnementale est proportionnelle en l'absence de ces éléments.

<u>Réponse de Seine Eure Agglo</u> :
La nouvelle règle vise à permettre le maintien des activités existantes pour assurer leur pérennité ainsi que leur extension plutôt que d'autoriser la création de nouvelles.
Pour limiter et éviter l'extension d'activités excessivement nuisibles, la prise en compte des nuisances sera réalisée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur la base de l'activité existante et de la compatibilité de ses besoins nouveaux avec le caractère résidentiel de la zone U.
Aucune nouvelle entreprise à caractère industriel ne sera admise dans ces zones pour éviter toute nouvelle nuisance sur l'environnement.

<u>Autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle Nl</u> :
Le projet vise à autoriser en zone Nl le développement d'activités de tourisme et de loisirs, y compris les exploitations agricoles et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale afin de permettre la réalisation de projets liés aux activités équestres et à la sensibilisation à la vie animale. Une évaluation environnementale doit démontrer que les aménagements envisagés ne sont pas de nature à générer des incidences négatives sur la sensibilité de la zone.

Réponse de Seine Eure Agglo :
Le projet vise à permettre la réalisation d'un projet lié aux activités équines et à la vie animale. Pour éviter d'ouvrir trop largement les destinations en secteur Nl, il est proposé de créer un Stecal Al spécifiquement pour ce projet, qui permettra d'encadrer les constructions pour les activités de tourisme et de loisirs en lien avec une activité agricole. Les constructions autorisées sous conditions devront être directement liées à une activité agricole et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Suppression des périmètres concernant les voies à grande circulation en zone urbaine :
Le projet de modification supprime les périmètres applicables autour des routes à grande circulation en zone urbaine. Selon les justifications, ces dispositions ne s'appliquent qu'en dehors des "espaces urbanisés", mais cette notion ne recouvre pas la notion de zone urbaine dans un règlement d'urbanisme. Le maintien d'un périmètre d'inconstructibilité pourrait être opportun pour protéger les enjeux de santé humaine dans les secteurs habités. Le dossier ne prend pas en compte les conséquences potentielles de la suppression de cette protection, et les routes à grande circulation ne sont pas clairement identifiées dans les deux dossiers.

Réponse de Seine Eure Agglo :
En premier lieu, le projet permet de supprimer le périmètre qui empêchait l'urbanisation dans la zone d'activités du Val Richard à Criquebeuf-sur-Seine. Ce périmètre est aujourd'hui considéré comme inadapté pour les zones d'activités ; sa suppression permettra de densifier la zone existante et d'optimiser l'utilisation du foncier.
En second lieu, l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme interdit la construction dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes et des routes express et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés. Cette mesure s'applique automatiquement, sauf si le document d'urbanisme prévoit des dispositions contraires, justifiées par une étude spécifique. Des études ont été réalisées dans le cadre du PLUi-H et du PLUi valant SCoT pour certains secteurs, mais en dehors de ces zones, l'article L 111-6 s'applique. L'Agglomération Seine-Eure propose de clarifier les éléments de la modification après l'enquête publique.

- Remarques spécifiques sur le PLUi-H :

Reclassement de la zone des Pâtis sur la commune d'Acquigny :
Le reclassement de cette zone Uza en zonage Uz, autorise également les industries. Cependant, ce reclassement n'a pas été croisé avec les enjeux du secteur et la zone est située en bordure de quartiers résidentiels et partiellement couverte par une zone naturelle d'intérêt écologique.

Réponse de Seine Eure Agglo :
Le reclassement de la zone permet de corriger une erreur d'appréciation. En outre, l'impact de l'évolution de ce zonage est assez limité au regard des entreprises déjà implantées sur la zone.
Pour permettre une bonne cohabitation avec le quartier résidentiel à proximité, l'agglomération Seine-Eure propose d'être particulièrement vigilante en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme sur la parcelle en limite avec cette zone, notamment sur la proposition de traitement de cette lisière.

Suppression d'un emplacement réservé sur la commune du Vaudreuil :
Le projet de modification prévoit la suppression de l'ER n°4 destiné à la création d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales. Le dossier ne précise pas l'objectif initial de ces ouvrages

ni comment la gestion des eaux pluviales sera prise en compte après la suppression de l'emplacement réservé.

Réponse de Seine Eure Agglo :
Cet emplacement réservé n'est plus nécessaire car une zone de compensation PPRi a été créée pour accueillir les débordements et les fuites d'eau des ouvrages hydrauliques construits pour le développement du lotissement Sainte Marguerite.

Modification de l'OAP des Monts sur la commune de Louviers :
Cette OAP est modifiée et l'objectif d'une densité minimale de 12 logements par hectare est supprimé, sans précision sur la densité minimale désormais attendue.

Réponse de Seine Eure Agglo :
L'OAP a été modifiée pour garantir un aménagement de qualité sur les plans environnemental et architectural. Pour préserver la qualité naturelle du site et les corridors écologiques, certaines mesures ont été mises en place : préservation totale du talus situé le long de la Rue des Vignes, conservation d'une partie du secteur nord en espace naturel ou de jardin, ratio de 80 % d'espaces libres de pleine terre, dispositions en matière de clôtures favoriseront le déplacement des espèces…

Extension de l'OAP de la Lisière sur la commune de Val-de-Reuil :
Le projet consiste à réduire la zone Ue ce qui augmentera la surface de la zone à urbaniser voisine d'environ deux hectares. Cette zone voisine est la zone de la Lisière, qui est un projet d'urbanisation important de 115 hectares avec une vocation mixte de logements et d'activités économiques. Cependant, les conséquences de cette modification en termes d'urbanisation ne sont pas précisées.

Réponse de Seine Eure Agglo :
Le secteur Ue qui sera intégré dans la zone AU est déjà aménagé. L'OAP est affectée par la zone d'aménagement autoroutier pour connecter l'autoroute A28 à l'autoroute A13. L'extension de l'OAP permettra d'atteindre les objectifs de logements de la commune sans étendre davantage l'urbanisation.

Extension du zonage agricole Ac sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et Porte-de-Seine :
Le projet étend la zone agricole Ac (exploitation de carrières). Des parcelles Ac sont reclassées en A, mais de nouvelles zones sont dédiées à l'exploitation de carrières, sans évaluation des surfaces concernées. Le dossier ne contient aucune justification relative à l'identification de ces nouveaux secteurs, en dehors des besoins économiques. L'évaluation environnementale doit être approfondie sur ce point.

Réponse de Seine Eure Agglo :

Site de la commune de Criquebeuf sur Seine :
Ces secteurs se trouvent dans des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières. Une société de carrières souhaite restituer un secteur de 4,5 hectares classé en zone Ac pour le reclasser en zone agricole. La société a également fait part d'un besoin de prospecter deux secteurs pour une superficie totale de 12,75 hectares. Il est proposé de ne conserver que le secteur Ac en partie occidentale du site d'exploitation d'une superficie d'environ 5 hectares, et d'abandonner le projet d'extension à l'est. La modification prévoit également le reclassement en zone agricole du secteur initialement identifié en zone Ac au sud, permettant de compenser la zone Ac appliquée à l'ouest.

Secteur de la commune de Porte de Seine :
La société en charge de l'extraction minière sur la commune de Porte de Seine a proposé un projet de modification de 30 hectares. Etant donné que le site est une zone de prospection, toute extraction doit être autorisée par un arrêté préfectoral pour l'exploitation et la remise en état du site. Une évaluation environnementale détaillée de l'état initial du site doit être effectuée dans ce contexte.

- Remarques spécifiques sur le PLUi valant SCoT :

Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) sur la commune d'Ecardenville :
Le projet envisage la création d'un secteur limité (Stecal) Nh et Nl afin de permettre le développement d'un projet touristique global. Le règlement fixe des conditions pour les aménagements dans ces zones, mais des constructions et des aménagements nouveaux sont encore possibles. La majeure partie du secteur est identifiée comme une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I. Une analyse approfondie est nécessaire pour évaluer les incidences potentielles de ce projet sur l'environnement, en particulier sur la Znieff, et pour évaluer les risques d'inondation liés à la localisation en zone d'aléa du PPRi de l'Eure moyenne.

Réponse de Seine Eure Agglo :
Ce projet a pour objectif de valoriser les bâtiments d'un ancien corps de ferme en les transformant en gîtes et de développer un tourisme raisonné et de qualité tourné vers la nature et le patrimoine. Les porteurs de projet souhaitent également mettre en valeur les 3 étangs, créer une serre, un potager, un verger et des hébergements insolites et de qualité.
Pour permettre la réalisation du projet tout en préservant le cadre naturel et exceptionnel du site, il est proposé de passer la totalité de l'emprise en zone Nl, d'encadrer l'aménagement du site avec une enveloppe de 2 000 m² d'emprise au sol maximum, et de localiser de façon plus précise l'emplacement des futures constructions en tenant compte des enjeux inondations et trame verte et bleue.

9. ANALYSE DES DOSSIERS PAR LA COMMISSION D'ENQUETE :

Le dossier présenté à l'enquête publique présente les évolutions envisagées par le projet de modification n°2 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT. Ces évolutions sont détaillées au travers de *« Notices des modifications apportées et leurs justifications »* de manière lisible et compréhensible pour le public en mettant en avant la version actuelle et la version projetée. Ainsi :

- Les modifications de zonage et la création de Stecal sont reprises, commune par commune, avec le zonage avant et après modification accompagnées d'une explication sur la motivation de la modification. Le classement de zone avant et après évolution est clairement indiqué.
- Les OAP présentent les principes d'aménagement et de programmation avant et après modifications.
- Les modifications apportées aux emplacements réservés sont explicitées et repérées sur plan.

Ceci a permis aux personnes éventuellement impactées par ces modifications de se repérer facilement et de comprendre les impacts potentiels en termes de constructibilité.

Après examen du dossier d'enquête et avant le démarrage de celle-ci, la commission a suggéré d'apporter quelques modifications de présentation afin de le rendre plus clair pour le public :

- Il a été suggéré de revoir la présentation du règlement écrit en présentant pour chaque partie faisant l'objet de modifications, la version actuelle et la version modifiée. Seine Eure Agglo a suivi cette suggestion en ajoutant au dossier une *« Notice complémentaire – Présentation des modifications règlementaires »* pour chaque PLUi.
- Concernant les modifications relatives aux clôtures, de fournir une cartographie des secteurs « champêtres », « urbains » et « intermédiaires » par commune. Cette suggestion a également été retenue.

Tout cela a permis une bonne compréhension par le public des modifications envisagées.
Quelques points auraient mérité d'être améliorés pour aider le public dans sa lecture du dossier :

- La présentation au public sur le site internet spécifique aux modifications n°2 des PLUi aurait gagné en lisibilité si on avait pu y retrouver le règlement graphique (zonage) par commune et le règlement écrit avant et après modification. Des personnes souhaitant connaître la situation de leur parcelle vis-à-vis du document d'urbanisme devaient en effet aller sur la partie du site internet relative à la modification n°1 pour retrouver le plan de zonage en vigueur sur leur commune.

- Certaines modifications apportées au règlement ne sont pas évoquées dans la notice des modifications apportées. Exemple la modification du règlement de la zone Nl qui remplace *« leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »* par *« d'une préservation du caractère naturel et paysager de la zone »*.
- Les suppressions de certains emplacements réservés ne sont pas motivées.
- Les zonages réglementaires des clôtures permettant de localiser si l'on se situe en zone *« Bâti / Urbain / Intermédiaire / Champêtre »* ont été édités en version papier dans les dossiers d'enquête publique mais devaient être recherchés en Annexe 7 du règlement dans la version informatique mise à disposition sur le site internet.
- Eléments remarquables du patrimoine : ces éléments étaient difficiles à retrouver par le public (en dehors de la commune de Louviers où ceux-ci étaient détaillés dans la notice complémentaire) car il n'existe pas de fiche détaillée pour chacun de ces éléments (nécessité de se reporter aux cartes de zonage par commune).

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET CONSULTATIONS LIEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision en date du 17 janvier 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen, une commission d'enquête a été désignée en vue de procéder à l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant schéma de cohérence territoriale sur le territoire de la communauté d'agglomération Seine Eure Agglo.
Cette commission est constituée de :
M. Christian BAÏSSE - Président
Mme Annie CORBIN et M. Patrick BATAILLE - Membres titulaires.

Suite à cette désignation, la commission d'enquête a rencontré le 1er février 2023 au siège de l'agglomération, Mme Ambre CODINA Chargée d'études planification territoriale au service urbanisme, planification et foncier de la communauté d'agglomération afin de pouvoir prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique.

Lors de cette réunion, il nous a été présenté :

- ✓ L'historique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et des raisons justifiant la présence de PLUi sur le territoire de l'agglomération lié à la fusion de deux anciennes communautés de communes qui avaient leurs propres documents d'urbanisme.
- ✓ Les circonstances qui ont conduit à prévoir une modification n°2 des deux PLUi.
- ✓ Le calendrier souhaité de réalisation de l'enquête publique avec un passage en conseil communautaire en juin 2023.
- ✓ La situation du dossier en particulier les envois du dossier aux Personnes Publiques Associées, Personnes Publiques Consultées et Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
- ✓ Le contenu du dossier d'enquête.

Ces éléments ont permis de caler un calendrier d'enquête en tenant compte du délai de réponse des PPA. Le délai de trois mois pour la réponse des PPA se terminant le 21 mars 2023, la communauté d'agglomération a souhaité débuter l'enquête le plus tôt possible soit le 3 avril 2023. Nous avons alerté l'agglomération sur le délai très court pour produire le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe avant le démarrage de l'enquête. Les services de l'agglomération ont pu produire ce document dans les délais impartis.

Lors de la réunion, nous avons, ainsi, défini, en concertation avec Mme Codina, le siège de l'enquête (locaux de Seine Eure Agglo), une date de début d'enquête et de fin d'enquête, le nombre de permanences et les lieux de permanences.

Il a ainsi été convenu de prévoir six permanences réparties sur les différents périmètres du territoire en prenant en compte les communes impactées par les modifications, la taille des communes et les distances d'éloignement liées à la fusion des anciennes collectivités entre

les lieux de permanences pour permettre au public de pouvoir facilement consulter le dossier et rencontrer un commissaire-enquêteur.
Le choix a été fait également de prévoir une permanence le samedi matin et une permanence le soir jusqu'à 19h pour faciliter l'accueil du public.

Concernant le dossier d'enquête, il a été prévu que, dans les mairies lieux de permanence et au siège de l'Eure Seine Agglo, un dossier complet en version papier soit tenu à la disposition du public.

L'arrêté N°23A04 du 16 février 2023 précise toutes ces modalités de consultation et d'information du public.

Une seconde réunion entre la commission d'enquête et Seine Eure Agglo a eu lieu le 21 mars 2023 en présence de Mme Codina et de M. François Charlier, Maire de Martot, en charge de l'aménagement du territoire au sein de l'agglomération.
Cette réunion a permis de faire le point sur le contenu du dossier d'enquête, de vérifier les différents documents le composant notamment les avis des PPA et des communes consultées, l'avis MRAe.
L'accès internet des documents a également été vérifié : le site de l'agglomération permettait dès alors de consulter les documents d'enquête disponibles. Il a, par la suite, été complété avec le mémoire en réponse à l'avis MRAe.
Un point a également été fait sur la communication en lien avec l'enquête publique en suggérant aux collectivités de relayer l'information par leurs moyens de communication habituels (boîtage / info sur site internet ou réseaux sociaux, Panneau Pocket …).

2. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

La publicité relative à cette enquête a été réalisée par divers moyens :

Par voie d'affichage :

- *En mairies* : conformément à l'Arrêté d'enquête publique, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les mairies de l'agglomération et au siège de Seine Eure Agglo.
  Lors de la réunion du 21 mars 2023 au siège de l'agglomération, la commission d'enquête a pu vérifier la présence de cet affichage sur les panneaux d'information.
  A l'occasion des permanences en mairie, les membres de la commission d'enquête ont pu également contrôler que cet affichage était bien présent et lisible à l'extérieur des mairies.

Par les annonces légales :

- Conformément à la réglementation, ces annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et des horaires des permanences dans deux journaux locaux : le Paris-Normandie et la Dépêche.
  La première publication a eu lieu le 8 mars 2023 dans ces deux journaux.
  La seconde publication a eu lieu le 5 avril 2023 dans ces deux journaux.

Par la mise en ligne des documents sur internet :

- L'avis d'enquête publique ainsi que l'intégralité des pièces du dossier ont été mis en ligne sur le site internet de l'agglomération (http://www.agglo-seine-eure.fr)

Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance de l'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique sans avoir besoin de se rendre physiquement en mairie.
En cours d'enquête, ont été ajoutés sur le site les preuves de publication des avis dans la presse.

L'arrêté d'enquête publique a prévu également :

- ✓ Que la totalité du dossier puisse être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de l'hôtel d'agglomération.
- ✓ La possibilité pour le public de déposer ses observations sur une adresse internet : urbanisme-plu@seine-eure.com.
- ✓ Une mise en ligne sur le site de la communauté d'agglomération des dépositions reçues par voie électronique de manière à être consultables par le public.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Dates des permanences :

- Conformément à l'arrêté d'enquête publique, un ou plusieurs membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public dans les lieux et aux dates suivants :

Lieux de permanence	Dates et horaires de permanences
Hôtel d'Agglomération	Lundi 3 avril 2023 de 9h00 à 12h00 Mercredi 3 mai 2023 de 14h00 à 17h00
Mairie de Pont de l'Arche	Mardi 18 avril 2023 de 16h00 à 19h00
Mairie de La Haye Malherbe	Samedi 15 avril 2023 de 9h00 à 12h00
Mairie de Gaillon	Mardi 25 avril 2023 de 9h00 à 12h00
Mairie de Clef-Vallée-d'Eure	Mercredi 19 avril 2023 de 9h00 à 12h00

Tenue des permanences :

Personnes rencontrées dans les permanences :

Permanence du 3 avril 2023 Louviers :
M. LEGER – Louviers qui souhaite un changement de zonage en zonage (déposition R1).

Permanence du 15 avril 2023 La Haye-Malherbe :

M. CLERJEAU Laurent St Pierre de Bailleul : souhaite faire classer un if en élément remarquable du paysage (déposition R1).

Famille DEROUEN Saint Cyr la Campagne souhaite faire classer un terrain constructible sur la commune de la Saussaye (déposition R2)
M. PICARD Hervé Surtauville souhaite faire classer un terrain constructible sur la commune de Quatremare (déposition R3)
M. LEMAIRE Pascal venant répondre à une remarque de la chambre d'agriculture sur son terrain (déposition R4).
Mme MISEREY de l'EARL MGML La Haye Malherbe souhaite que les terrains proches de sa ferme soient classés non constructibles (déposition R5).
Monsieur LECAVELIER Le Grand Quevilly venu se renseigner sur un terrain situé à la Haye Malherbe afin de savoir s'il était constructible ou non et n'a pas souhaité faire de déposition.
Madame DELCOUR Josiane Heudebouville venue se renseigner sur les impacts de la modification du PLUi-H et n'a pas souhaité faire de déposition.

Permanence du 18 avril 2023 Pont-de-l'Arche :

Mme CHENIN - Martot : a déposé sur le registre pour demander le passage en zone constructible d'une parcelle (déposition R1).
M. GONCALVES - Les Damps : demande le passage en zone constructible d'une parcelle (déposition R2).
MM. REVIRON Niels et Johan - Louviers : ils évoquent en déposition orale (O1) leurs remarques sur l'OAP des Monts à Louviers et formuleront des remarques complémentaires par courriel (déposition R3).
Mme CHANU et M. CHENU – Surville : contestent le passage en zone agricole de leur propriété (déposition R4).
Une personne souhaitant rester anonyme déposera ultérieurement au sujet des prescriptions concernant les constructions autour du Golf au Vaudreuil.

Permanence du 19 avril 2023 Clef-Vallée d'Eure :

Mme LOUIS dit PICARD a déposé sur le registre pour demander la rectification d'une limite de zone constructible (déposition R1)
Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER, ayant droits de la succession BREMS demandent le passage en zone constructible de parcelles (déposition R2).

Permanence du 25 avril 2023 Gaillon :
Mme et M. AUFFRAY demandent le passage en zone constructible d'une parcelle (déposition R1).
Mme LEGENDRE Nadine et Mmes FIRST Fanny et DUBOIS Véronique demandent le passage en zone constructible d'une parcelle (déposition R2).
M BASSET Jean Michel de Courcelles sur Seine qui déposera ultérieurement par courriel.

Permanence du 3 mai 2022 Louviers :

MM. GOUGET Serge et Roger - Surville : demandent le changement de destination des bâtiments d'un ancien corps de ferme (déposition R7).
Mme OEYEN Camille - Surville : demande la suppression d'un emplacement réservé (déposition R8).
M. VENTOUILLAC venant appuyer la demande de classement d'arbre remarquable (déposition R9).
Une personne souhaitant rester anonyme venant faire une déposition sur le règlement dans la zone du golf du Vaudreuil (déposition R10).

4. CLOTURE DE L'ENQUETE

Le mercredi 3 mai 2023 à 17h, le délai d'enquête étant expiré, l'enquête publique a pris fin. Les registres d'enquête publique ont été récupérés pour partie par les services de Seine Eure Agglo et pour partie par les commissaires-enquêteurs et remis à la commission d'enquête le 4 mai 2023. Ces registres ont été aussitôt clos par le président de la commission d'enquête.

5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

A l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a élaboré un procès-verbal relatant les dépositions faites par le public assorti de questionnements de la commission (voir Annexe 1).

Le mercredi 10 mai 2023, la commission d'enquête a remis ce procès-verbal en main propre à Mme Codina dans les locaux de Seine Eure Agglo en demandant d'examiner les questions soulevées et d'y répondre dans un délai de 15 jours maximum.

Un mémoire en réponse a été élaboré par les services de Seine Eure Agglo et a été adressé à la commission d'enquête le 25 mai 2023 cf. mémoire en réponse en Annexe 2).

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE

- Analyse quantitative des dépositions :

Lors de cette enquête, le public a formulé :

- 25 dépositions dans les différents registres d'enquête
- 3 courriers électroniques
- 1 déposition orale

Sur ces dépositions :

- ✓ 20 concernaient le projet de modification du PLUi-H
- ✓ 8 concernaient le projet de modification du PLUi valant SCoT
- ✓ 1 concernait la commune de La Saussaye qui n'est pas dans le périmètre de ces deux modifications

Certaines dépositions concernaient plusieurs thématiques ; au total, ce sont trente-et-une remarques qui ont été formulées lors de cette enquête

Nota : deux dépositions supplémentaires ont été adressées par voie électronique le 3 mai 2023 mais postérieurement à la clôture de l'enquête à 17h ce même jour et n'ont donc pas été prises en compte puisque hors délais.

- Analyse qualitative des dépositions :

Les dépositions reçues ont été classées selon sept thématiques :

THEMATIQUE
1 - Zonage
2/ Eléments remarquables du patrimoine et du paysage
3/ Règlement
4/ Opération d'Aménagement et de Programmation
5/ Extension des zones industrielles
6/ Emplacements réservés
7/ Autres questions ou dépositions

Les demandes relatives au zonage représentent à elles seules près de 50% des remarques formulées.

Pour faciliter la lecture de ce rapport et afin que chaque personne qui a fait une déposition puisse retrouver facilement sa remarque et la réponse de l'agglomération :

- dans chacune des thématiques, la commission d'enquête a repris les dépositions du public en indiquant le nom de la personne et la référence de sa déposition.

- pour la thématique « zonage », « OAP », « Emplacements Réservés » où les demandes portent sur des localisations précises, les dépositions ont été classées par ordre alphabétique de commune.

- Pour certaines thématiques, les points abordés par le public ont été complétés par les propres questionnements de la commission d'enquête notamment suite aux avis PPA.

- Pour mieux repérer les parcelles évoquées dans certaines dépositions, la commission a rajouté une vue du secteur sur Géoportail et/ou un extrait du plan de zonage.

LEGENDE DES TABLEAUX DES DEPOSITIONS DU PUBLIC :

Registre d'enquête : *R suivi du n° de déposition sous ce mode et du lieu où se trouvait le registre*

Dépositions orales : *O suivi du n° de déposition sous ce mode*

Courriels reçus : *@ suivi du n° de déposition sous ce mode*

Dans la suite de ce rapport, dans chacune des thématiques, les dépositions figurent ou bien in extenso ou bien sous forme de résumé. Elles sont analysées en reprenant pour chacune d'elle :

- ✓ La remarque formulée par le public en caractère noir
- ✓ La réponse apportée par l'EPN en caractère bleu.
- ✓ *Un commentaire de la commission d'enquête en encadré et police italique en caractère noir.*

1. THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE :

1.1 Demande de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zone constructible :

De nombreuses dépositions reçues concernaient la possibilité d'étendre des zones constructibles aux dépens de zones naturelles ou agricoles. Ces modifications du zonage ne sont pas prévues dans la présente modification du PLUi et relèveraient d'une procédure de révision.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'Agglomération Seine-Eure considère les demandes suivantes comme des extensions à l'urbanisation sur des parcelles identifiées comme ayant une vocation naturelle ou agricole. Pour cette raison, dans le cadre de cette modification, aucune suite favorable ne pourra être accordée à ces demandes.

Commune d'Autheuil-Authouillet :

R1 Clef Vallée d'Eure – Déposition de Mme. LOUIS dit PICARD :
Elle demande la rectification de la limite constructible de la parcelle cadastrée AE3 en dent creuse. La patrie constructible (de 15 à 20m) rend complexe tous les projets de construction. 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.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle AE 3 en zone constructible nécessite une procédure de révision. Le classement actuel répond à un choix effectué par les communes au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT afin de ne pas exposer de nouveaux habitants au risque inondation (voir Rapport de présentation – justifications). L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La demande porte sur une parcelle actuellement classée en zone agricole. Un changement de zonage de zone agricole A vers zone urbanisée U ne peut pas rentrer dans le cadre d'une procédure de modification mais nécessite effectivement de passer par une procédure de révision et seulement s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation et après vérification que les terrains ne sont pas de nature inondable.

Commune des Damps :

R2 Pont de l'Arche – Déposition de M. GONCALVES Christopher :
Demande d'une requalification de la parcelle 1861 (actuellement classée N) en zone U. En effet, détenant deux parcelles, (1835 et 1081) en zone U il s'agirait d'harmoniser le terrain et rendre possible un projet de carport / garage.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Le règlement de la zone N permet-il la construction des bâtiments démontables ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement en zone naturelle de la parcelle A 1081 n'empêche pas la réalisation d'un carport. En effet, le règlement du PLUiH permet, en zone naturelle, la réalisation d'annexe sous réserve « *d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache et de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUiH* » ; ainsi que du respect de l'ensemble des dispositions règlementaires de la zone.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la réponse de l'agglomération qui permet la réalisation de ce carport sans nécessité de changer le zonage de la parcelle.

Commune de La Saussaye :

R2 La Haye-Malherbe – déposition de la famille DEROUEN – Saint-Cyr-la-Campagne
Elle souhaite rendre constructible le terrain section 24 cadastré C582. Ce terrain se situe en plein centre, entouré d'habitations, terrain accessible par la voirie avec un raccord à l'eau et l'électricité. De plus, suite à la vente de la maison associée au terrain, il y a plus de 30 ans, les acquéreurs ont revendu une partie du terrain et une construction a été réalisée il y a moins de deux ans.
Depuis 30 ans, plusieurs demandes écrites et physiques ont été formulées chaque année pour que le terrain devienne enfin constructible. La famille ne comprend pas pourquoi ce refus sachant que des constructions sont réalisées tout autour ; cela n'a jamais été des terrains agricoles.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
La commune de la Saussaye ne fait pas partie du périmètre couvert par les deux modifications de PLUi ; cette commune dispose d'un PLU en propre.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
La commune de La Saussaye dispose de son propre PLU communal. La présente procédure de modification concernant uniquement les deux PLU intercommunaux applicables sur le territoire, cette remarque est sans objet. Par ailleurs, le classement de la parcelle C 582 en zone constructible nécessite une procédure de révision.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la réponse de l'agglomération. La demande ne pourra effectivement être étudiée que lorsque le PLU de la commune de la Saussaye sera intégré dans le futur PLUi qui couvrira toute l'agglomération.

Commune de Martot:

R1 Pont de l'Arche - Déposition de Mme CHENIN Indivision Denise Rivette:
Propriétaires de la parcelle B188 à Martot : aucun changement n'est prévu pour cette parcelle classée agricole dans le dossier de modification du PLUiH et qui était autrefois constructible. Les parcelles voisines sont construites. Nous demandons à ce qu'elle redevienne constructible.
La parcelle est en indivision ; elle n'est pas exploitée, restée en herbage.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle B 188 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.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La demande porte sur des parcelles actuellement classées en zone agricole. Un changement de zonage de zone agricole A vers zone urbanisée U ne peut pas rentrer dans le cadre d'une procédure de modification mais nécessite effectivement de passer par une procédure de révision et seulement s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

Commune de Quatremare :

R3 La Haye-Malherbe – Déposition de M. PICARD Hervé :
Propriétaire en indivision de la parcelle D603 sur la commune de Quatremare, il demande le reclassement de cette parcelle en zone U du PLUi-H en lieu et place de l'actuelle zone A.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle D 603 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.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Commentaire identique aux précédents : il s'agit de parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.

Commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon :

R1 Gaillon – Déposition de Mme et M. AUFFRAY :
Ils déposent la copie de deux courriers adressés à la mairie de St-Aubin-de-Gaillon sollicitant le passage en zone constructible de deux terrains dont ils sont propriétaires :

- Parcelle ZK870 : terrain en zone constructible entouré de terrains à bâtir et qui était constructible avant le dernier PLUi.
- Parcelle ZK 684 : terrain en zone non constructible entouré de terrains à bâtir.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement des parcelles ZK 180 et ZK 684 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.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Commentaire identique aux précédents : il s'agit de parcelles de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.

Commune de Saint-Julien-de-la Liègue :

R2Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER
En représentation des ayant droits de la succession Brems, ils joignent un courrier signé par les héritiers de la succession adressé au maire de la commune et au président de la commission d'enquête demandant le changement de zonage d'un terrain agricole de 2 ha 55a30ca secteur de la rue de l'Acre Fayel en zone constructible. Ce terrain est cerné par des maisons sur 3 côtés, n'est plus exploité depuis plusieurs années et est viabilisé avec des moyens de communication.

Localisation parcelle ZC14

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle ZC 14 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.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Commentaire identique aux précédents : il s'agit d'une parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.

R3Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER
En représentation des héritiers de succession Brems, ils demandent le changement de zonage d'une partie de la parcelle B214 pour une surface de 800 m² (parcelle actuellement en herbage

agricole) à devenir en zone constructible. La zone concernée se situe entre les parcelles B226 et B212 (trait rouge sur le plan ci-dessous pour matérialiser la zone concernée).

Localisation B214 :

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement d'une partie de la parcelle B 214 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.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Commentaire identique aux précédents : il s'agit d'une parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.

Commune de Saint-Pierre-la-Garenne :

R2 Gaillon – Déposition de Mme LEGENDRE Nadine :
Propriétaire d'un terrain sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne, parcelle AB252. Un projet de division de cette parcelle a été réalisé et la requérente souhaite qu'une partie de la parcelle AB 287 (2147 m²) issue de cette division soit rendue constructible ; elle dispose d'un accès indépendant.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle AB 252 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.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Commentaire identique aux précédents : il s'agit d'une parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.

1.2 Demande de modification de classement au sein de zones naturelles ou agricoles :

Commune de Louviers :

R1 Louviers – Déposition de M. LEGER :
Propriétaire de la parcelle AC10. Une habitation a été construite Il y a plus de 10 ans sur cette parcelle avec autorisation de raccordement au réseau d'eau, électricité, assainissement… mais la construction n'a pas fait l'objet d'un permis de construire (accord verbal de la mairie seulement). Cette habitation est soumise à taxe foncière, taxe d'habitation. M. Leger souhaite régulariser cette situation mais la parcelle est actuellement située en zone N (naturelle) et demande le classement en zone Nh comme ses voisins afin de pouvoir régulariser la situation (dépôt ensuite de permis de construire).

Zonage n°1 – La parcelle AC10 est désormais classée en zone Nh.

Modification envisagée par Seine Eure Agglo

Réponse de l'Agglomération Seine Eure :
Cette demande de modification, qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF en date du 23 mars 2023, est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La demande formulée par M. Léger est bien prévue dans la modification n°2 du PLUi-H

Commune de Surville :

R7 Louviers – Déposition de MM GOUGET Serge et Roger :
Le corps de ferme situé au 28 route de Louviers n'étant plus utilisé en tant que tel, nous voudrions pouvoir le déclasser. Nous avons 3 acheteurs potentiels qui n'ont pas l'intention de modifier la nature des constructions existantes mais souhaiteraient pour l'un de ces lots réhabiliter une ancienne écurie en maison d'habitation.
Nous demandons un changement de destination de ces bâtiments qui n'ont plus de destination agricole.

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
Le règlement de la zone permet le changement de destination de bâtiments agricoles en maison d'habitation conformément à l'article L151-11 2ème alinéa). Pour *répondre à cette demande, il faudrait donc que ces bâtiments soient identifiés au sein du PLUi.*

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des bâtiments en zone agricole afin de permettre leur changement de destination.
Sous réserve d'un accord avec la commune de Surville, les bâtiments pourront être identifiés dans une prochaine modification.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Cet ancien corps de ferme n'est plus utilisé pour une activité agricole ; il parait donc logique de permettre un changement de destination pour pouvoir en réhabiliter en une maison d'habitation. Le terrain étant déjà largement artificialisé, cela n'aurait pas d'impact sur le milieu naturel.
La commission ne comprend pas pourquoi ce changement de destination ne peut pas être mis en place dans le cadre de la présente modification et qu'il faudra pour cela attendre la modification n°3 ; des modifications pouvant être apportées au projet à l'issue de l'enquête publique. ***Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.***
Dans le cas où Seine Eure Agglo n'accède pas les demandeurs devront donc formuler leur demande dans le cadre de la procédure de concertation encours pour la modification n°3.

1.3 Reclassement de zones constructibles en zone naturelle ou agricole :

Commune de Criquebeuf-sur-Seine :

R2 Louviers – déposition anonyme :
Habitant de la commune de Criquebeuf-sur-Seine, riverain de la parcelle constructible située rue de Rougemont. Je suis favorable à la suppression de cet espace constructible sur la plaine maraîchère et à l'entrée de la ville.
Je souhaite par ailleurs, attirer votre attention sur les nuisances que pourraient générer les constructions d'une douzaine de logements sur ce terrain, notamment la possible difficulté de circulation sur une voie trop étroite ne permettant pas d'absorber les flux de véhicules importants.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pas de commentaire sur cette observation

Commune de La Haye-Malherbe :

R5 La Haye-Malherbe - Déposition de Mme MISEREY EARL MGML :
Propriétaire d'un corps de ferme qui se retrouve entouré de nouvelles constructions ce qui génère des problèmes de voisinage. Nous ne comprenons pas pourquoi des parcelles à côté de notre exploitation soient classées en zone Ah ce qui risque de générer de nouvelles constructions et donc d'amplifier d'autres problèmes de voisinage. Nous demandons que la parcelle 93 soit classée en zone A (actuellement en herbage). Cette demande a été formulée lors de la modification du PLUi de 2021. Il était proposé d'étudier la mise en œuvre d'un zonage plus adapté permettant une meilleure gestion des usages mais malheureusement une partie des parcelles restent constructibles près de notre chemin d'accès.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUiH, les parcelles situées à l'intérieur du périmètre règlementaire de réciprocité généré par l'exploitation ont été classées en zone agricole. A ce jour, aucune étude complémentaire n'ayant été menée, aucune autre évolution du zonage n'a pu être proposée.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission estime que, même si les règles de réciprocité sont bien respectées, la parcelle en question se trouve tout le long du chemin d'accès à la ferme qui est emprunté par des tracteurs et engins agricoles qui peuvent être sources de nuisances (sonores, odeurs, poussières…). Pour éviter des conflits liés à des nuisances sur le passage des engins sur ce chemin, la commission estime pertinent que soit envisagé le classement en zone non-constructible de cette parcelle.

Commune de Surville :

R4 Pont de l'Arche - Déposition de M. CHANU Guillaume et Mme CHANU Mathilde :
La modification du PLUi, à la demande de la mairie de Surville prévoit de classer en zone agricole la parcelle B189 située au hameau de la Vacherie 27 route de Louviers.
Conformément à l'avis de la Chambre d'Agriculture du 19 janvier 2023, nous manifestons notre volonté de la conserver en zone urbaine dite Uh. Le bien, objet des présentes, n'a plus aucune vocation agricole depuis presque 10 ans. Nous supposons que la mairie s'acharne encore à demander de nouveau un changement de zonage puisque le maire et un élu, propriétaires des parcelles voisines ont l'intention d'acquérir à moindre coût (valeur agricole) notre propriété. Nous adresserons un nouveau courrier suite à ce rendez-vous à la CASE ainsi qu'à la mairie de Surville.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	*Extrait du zonage modifié*
Zonage n°1 – Secteur du hameau de La Vacherie – Parcelle B189 classée en zone Uh.	*Zonage n°1 – La parcelle B189 est désormais classée en zone agricole (A).*

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
Peut-on savoir ce qui justifie la volonté de la collectivité de réduire les espaces urbanisables de la commune alors que dans le même temps des OAP sur cette même commune visent à en développer l'urbanisation ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Les terrains et les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et compte tenu des éléments apportés par la Chambre d'agriculture dans son avis en date du 19 janvier 2023, il est décidé de retirer cette évolution du zonage pour l'approbation de la modification n°2.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pour se faire une opinion sur le sujet, un membre de la commission d'enquête s'est rendu sur place pour constater l'état du terrain. Ce terrain, d'une surface de plusieurs hectares, est visiblement dans un état d'abandon. Il s'agit d'un ancien corps de ferme qui ne doit plus être exploité depuis de très nombreuses années. Il comprend de nombreux bâtiments en ruine et la présence d'une ancienne maison d'habitation (voir photos ci-dessous). Ce terrain ne peut en aucun cas être considéré comme une zone actuellement agricole. La commission estime donc qu'il est tout à fait naturel que la collectivité retire de son projet cette modification envisagée car ce terrain est déjà artificialisé avec de nombreux bâtiments et qu'il est préférable d'urbaniser de tels terrains plutôt que de développer de l'habitat sur des zones non encore artificialisées. ***Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.***

REMARQUES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION SUR LA THEMATIQUE ZONAGE SUITE AUX AVIS PPA :

Commune d'Acquigny *:*
La CDPNAF a émis un avis défavorable à l'extension de la zone Nh, considérant la présence de boisement et de trame calcicole.
La demande de création d'un Stecal Nh fait-elle suite à des demandes particulières d'habitants de ce secteur en vue d'extension de leurs habitations ou de nouvelles constructions ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette demande résulte d'un besoin exprimé par la commune d'Acquigny à la demande d'un particulier. Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 23 mars 2023 sur ce point, ce projet d'évolution du zonage est retiré de la présente procédure de modification pour l'approbation.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend note du retrait par la collectivité de cette extension de la zone Nh sur la commune d'Acquigny afin de suivre l'avis de la CDPNAF qui mettait en avant des enjeux environnementaux importants. ***Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.***

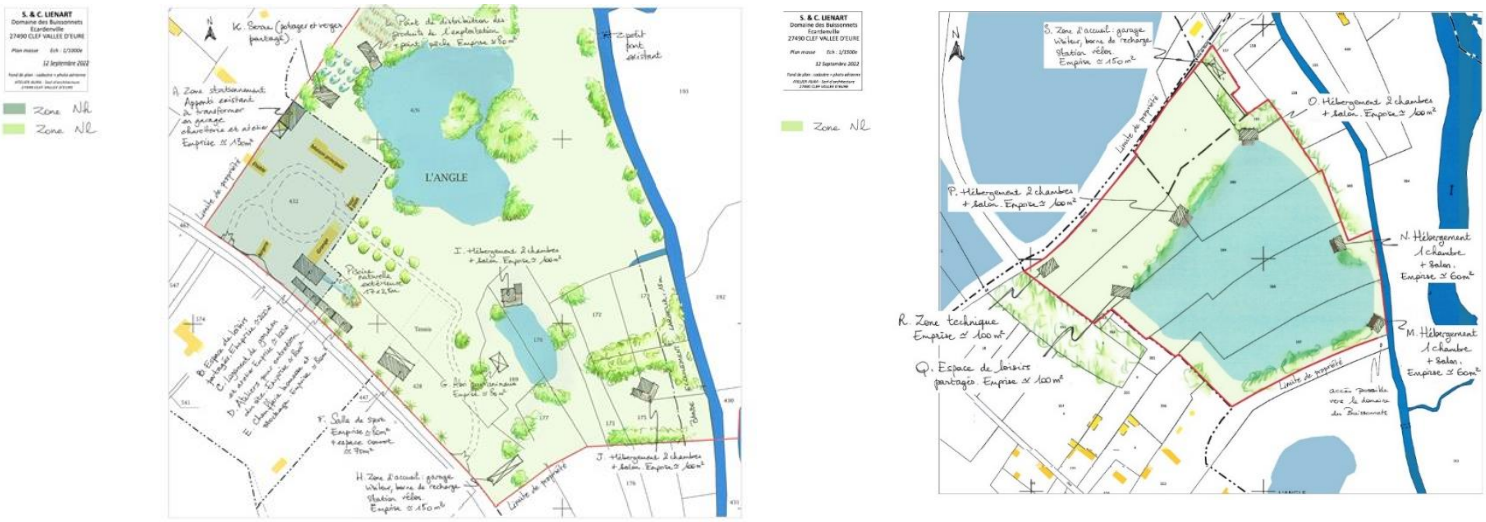
Commune de Clef Vallée d'Eure :

Qu'est-ce qui justifie la surface aussi importante du Stecal Nl sur cette commune ? Existe-t-il un projet concret sur ce secteur et si oui quel est la nature du projet, quel est le nombre de constructions envisagées et leur emprise au sol ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Le projet porté sur cette commune est un projet touristique de qualité dans la Vallée d'Eure. Effectivement, les porteurs de projets ont eu à cœur de valoriser les bâtiments existants d'un ancien corps de ferme présents sur le site en les transformant en gîtes (la bergerie, le four à pain et l'étable). Ils souhaitent par la suite orienter leur projet vers un tourisme raisonné et de qualité, tourné vers la nature et le patrimoine, avec la mise en valeur des trois étangs (promenades, ponts, pêche), la création d'une serre, d'un potager, d'un verger ou encore d'hébergements insolites et de qualité.

Afin de permettre la réalisation du projet, tout en préservant le cadre naturel et exceptionnel du site, et suite à ce qui avait été acté lors de la CDPENAF du 23 mars 2023, il est proposé de créer plusieurs STECAL Nl (au nombre de 14) d'une surface cumulée de 9 600 m² afin de permettre la réalisation du projet (cabanes, zone technique, espace d'accueil, espaces de loisirs, serre...). Cette évolution permet d'autoriser l'aménagement du site à hauteur de 10% de sa superficie et non sur la totalité comme ce qui avait été envisagé initialement. Le porteur de projet a fourni un plan matérialisant l'emplacement projetés des différents bâtiments ainsi qu'un plan côté des 2 types cabanes qui seront implantées (2 personnes : 60 m² et 4 personnes : 100 m²). Les arbres existants, les alignements d'arbres et la ripisylve en bord de l'Eure pourront être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme afin de permettre une insertion paysagère de qualité du projet et préserver le rôle de la Trame Verte et Bleue sur ce site. Des études plus poussées lors de l'intégration de la TVB aux documents d'urbanisme pourront permettre ultérieurement une intégration plus approfondie des arbres sur ce secteur.



Eléments fournis par le porteur de projet sur l'implantation des différents bâtiments

Commentaire de la Commission d'Enquête :

La commission prend acte de la position de l'agglomération de revoir le projet afin de réduire les possibilités de construction au sein de cette zone. Elle estime que cette réduction de la surface du Stecal Nh va permettre une urbanisation raisonnée du site.

Commune d'Igoville :

Concernant la création des Stecal afin de permettre une activité équestre :

- *Où seront localisés exactement les bâtiments du centre ? Sur la zone qui était déjà classée Nl ou sur la zone qui était classée Uz ?*
- *Qu'est-ce qui justifiait d'avoir dans le PLUi avant cette modification une zone Nl aussi étendue sur le secteur ? Est-ce déjà l'activité du centre équestre qui était prévue ?*
- *Pourquoi ne pas avoir classé en zone A le périmètre du centre équestre ?*

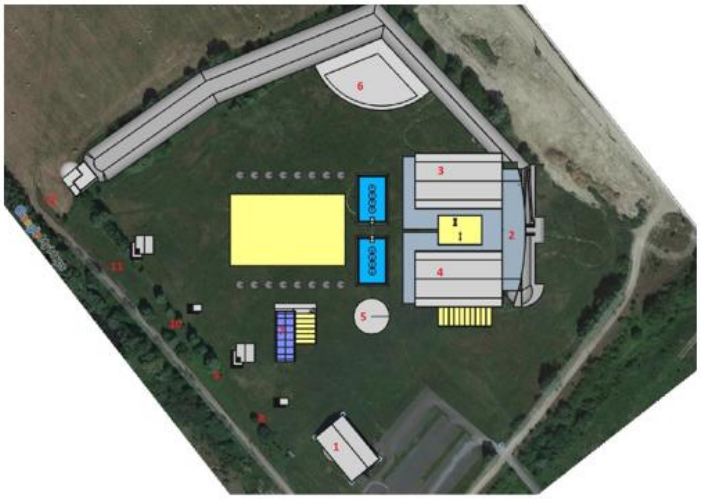
Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'activité équestre et à l'issue de la présentation en CDPENAF le 23 mars 2023, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique Al, agricole de loisir. La future zone sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.

Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole en lien avec une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le périmètre de ce STECAL se substituera aux zones Uz et Nl avant la modification n°2.

L'évolution du règlement de la zone Nl était en lien avec le projet sus évoqué. Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a été créé pour ce projet. Elle est donc retirée du projet de modification pour l'approbation.



Position	Batiment
1	Salle du Fort (existante)
2	Mall Principal
3	Aile Droite Manège
4	Aile Gauche Boxes
5	Marcheur
6	Ponetterie
7	Barn Cavalier Pro
8	Lodge Conteneur 1
9	Cottage 1
10	Lodge Conteneur 2
11	Cottage 2
12	Logements fonction

Proposition d'implantation des bâtiments de la part du porteur de projet, sur la base du zonage arrêté en Conseil communautaire de novembre 2022 – éléments susceptibles d'évolutions

Commentaire de la Commission d'Enquête :

La commission prend acte de la décision de l'agglomération de supprimer ce Stecal Nh et de le remplacer par un Stecal Al afin de suivre l'avis de la chambre d'agriculture.

Commune de Saint Pierre du Vauvray :
Existe-t-il un projet défini pour développer des zones d'activités de loisirs dans ce secteur ? Une identification du château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourrait-il suffire pour un tel projet ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Ce changement de zonage avait pour but de permettre la valorisation du château, en lien avec l'ancien terrain du camping de la commune. Afin de permettre cette valorisation tout en encadrant les projets et en prenant en compte les risques applicables sur secteur (zone verte du PPRi des Boucles de Poses) et suite à la proposition de la CDPENAF en date du 23 mars 2023, l'Agglomération Seine-Eure propose d'identifier le bâtiment du château au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre son changement de destination et de retirer l'évolution du zonage N vers Nl initialement prévu pour l'approbation.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission note là aussi que la collectivité se conforme à l'avis formulé par la CDPNAF.

2. ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE :

R1 La Haye-Malherbe – Déposition de M. CLERJEAU Laurent :
Demande du classement d'un if (de 300 ans) situé dans une propriété privée au titre des arbres remarquables à l'occasion de la modification du PLUi. Cet if est situé sur la commune de Saint-Pierre-de-Bailleul 3 place de la Grâce (parcelle 475). Demande formulée à la mairie de St Pierre de Bailleul et à l'agglo Seine Eure (photos jointes de l'arbre et copie de courriers précédemment adressés à la mairie de Saint-Pierre-de-Bailleul et à l'agglomération).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification recensés au moment de la prescription de la procédure. Elle pourra faire l'objet d'un examen, en accord avec la commune de St Pierre de Bailleul, lors d'une évolution ultérieure du document.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La demande de classement d'un if plusieurs fois centenaire dans les éléments remarquables du paysage semble tout à fait pertinent ; de nombreux arbres remarquables sont ainsi identifiés sur le territoire de Seine Eure Agglo.
La commission ne comprend pas pourquoi l'identification de cet arbre ne peut être prise en compte dès à présent et devra attendre la prochaine modification. Il nous semble que cela aurait pu être fait à l'issue de la présente enquête publique.

R6 Louviers- Déposition de Mme FINOT :
La déposition concerne un séquoia situé 9 rue du gouverneur Nouflard à Louviers (parcelle 371) qui, en 2001, était indiqué comme arbre remarquable dans le document d'urbanisme. En 2016, dans le nouveau document d'urbanisme il n'a plus été classé. Depuis 18 mois, elle demande sa réhabilitation et joint la liste des arbres remarquables de 2002 pour la commune de Louviers avec également des photos et un texte relatif de cet arbre.

R9.1 Louviers- Déposition de M. VENTOUILLAC :
Je confirme les remarques de Mme Finot au sujet du sequoia géant. Cet arbre patrimonial requiert toutes les protections possibles (ombre, ensoleillement, humidité du sol). Tenir compte du plateau racinaire qui doit être respecté dans la mesure du possible. Il y va de la pérennité de l'arbre (plan joint avec l'emprise du plateau racinaire qui va au-delà des limites de propriété).

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cet arbre figure bien au titre des arbres remarquables dans l'annexe 2.8 (petit patrimoine) du règlement (fiche 32 patrimoine végétal).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette demande d'identification est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Ce séquoia figure effectivement sur la liste des éléments du paysage identifiés sur la commune de Louviers. Seine Eure Agglo ne répond néanmoins pas sur la question de l'emprise racinaire de l'arbre qui déborde les limites de propriété et des éventuelles atteintes au plateau racinaire en cas de travaux sur la parcelle voisine.

@2.2 - Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Nous demandons le renforcement de la protection de l'architecture ancienne et traditionnelle sur la rue du 13 août 44 et la rue Charles Riberpray. En effet, une construction très moderne risque d'être implantée le long de la rue du 13 août 44 masquant ainsi la vue de l'architecture traditionnelle de cette rue. Cette construction aurait eu tout à fait sa place en dehors de ce périmètre, d'autant qu'elle serait située à la limite de la zone inondable et devrait être construite sur pilotis. Rappelons que les constructions (murs comme maisons) de ces deux rues sont bâties essentiellement en pierres de Vernon. Certaines ayant été détruites dans les bombardements d'août 44 ont d'ailleurs étaient reconstruites au titre des dommages de guerre. Ces deux rues devraient bénéficier du même type de protection que le centre historique de Courcelles sur Seine.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur et à protéger pour des motifs d'ordre historique ou architectural et de définir des prescriptions permettant d'assurer leur conservation. Certains éléments ont été repérés à ce titre au plan de zonage n°2 de la commune (secteur du centre-bourg de la commune).
Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification recensés au moment de la prescription de la procédure. L'identification de nouveaux éléments nécessite un travail de terrain et des études plus poussées. L'Agglomération Seine-Eure propose, en accord avec la commune de Courcelles sur Seine, d'étudier ce sujet dans une prochaine modification.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la décision de l'agglomération d'étudier cette demande dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUi ; des travaux d'identification préalables sont effectivement à mener sur le terrain pour instruire cette demande.

3. REGLEMENT :

3.1 Clôtures :

R3 Louviers – Déposition anonyme :
Habitante d'Igoville, je souhaite refaire ma clôture. Dans la notice complémentaire du PLUiH qui présente les règles sur les clôtures, une exception à la hauteur est prévue le long des routes. Cette règle renvoie à une carte en annexe que je n'ai pas retrouvée dans le dossier…

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Les cartes « classement sonore et clôture » seront ajoutées en annexe du règlement écrit du PLUiH et du PLUi valant SCoT pour l'approbation.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Réponse satisfaisante de l'agglomération.

@1 Louviers- Déposition de la mairie de Villers-sur-le-Roule :
Nous souhaitons porter à votre connaissance la construction d'une nouvelle maison dans la résidence du Domaine du Bois de la Belle Fille.
Cette maison est située au n°11 Bis et les références cadastrales de la parcelle sont AB 560.
La procédure de modification n°2 du PLUiH et du PLUi valant SCoT est actuellement en enquête publique et nous souhaitons noter au registre de l'enquête public que cette parcelle AB 560, étant rattachée au Domaine du Bois de la Belle Fille et afin d'avoir une cohérence sur toute cette résidence, soit classée en zone intermédiaire à la place de champêtre.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
La modification du zonage de la parcelle AB 560 sera effectuée pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi valant SCoT.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pas de commentaire particulier sur cette réponse

@2.1 - Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Dans la mesure où le PLUi autorise désormais et notamment sur la commune de Courcelles sur Seine, la construction sur de petites parcelles, nous proposons, afin de préserver l'intimité de chaque résident, propriétaire comme locataire la pose d'occultant en limite séparative. Cette proposition fait suite au constat de la non-protection de l'intimité des habitants à la limite des constructions de la résidence Louis Prévost et de celles de la résidence les Cigales.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'évolution des règles sur les clôtures dans le cadre de la présente procédure de modification est issue de la réflexion menée dans le cadre du groupe de travail sur les clôtures composé d'élus représentatifs de l'ensemble des communes du territoire, d'agents de l'Agglomération mais aussi de partenaires extérieurs. Il s'est réuni plusieurs fois durant les années 2021 et 2022 afin de réfléchir sur les clôtures et les enjeux qu'elles représentent pour le territoire de l'Agglomération (architecture, lutte contre les îlots de chaleur urbain, gestion du ruissellement, préservation de la biodiversité...). Ces règles et le zonage y afférent ont été présentés à chaque commune du territoire, lors de rencontres individuelles qui se sont déroulées en juillet 2022.
Les dispositifs en lames occultantes sont autorisés en secteur « intermédiaire » et « urbain », en limites séparatives, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la réponse de l'agglomération. Pas de commentaire particulier.

3.2 Qualité architecturale :

R10 Louviers - Déposition anonyme :
Les modifications proposées (pour le secteur du golf du Vaudreuil) vont dans le bon sens de façon à éviter les toits plats et conserver des implantations cohérentes avec l'existant. Il est indiqué que « les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site construit et des paysages ».
Ce paragraphe est suggestif. Les maisons du golf sont toutes avec des colombages. Pour garder cette spécificité et son caractère peut-on ajouter que les constructions devront conserver un aspect avec un minimum de colombages (30 à 50% des façades par exemple) pour éviter les murs tout blancs ou autre qui pourraient rompre l'homogénéité du site ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'ajout de la disposition suivante « *dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil), les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site construit et des paysages* » permet de préserver le caractère particulier du secteur du Golf du Vaudreuil. Les constructions de ce secteur s'insèrent dans un cadre architectural et paysager de qualité, utilisant des matériaux tels que de la pierre, de la brique ou du bois. La disposition évoquée ci-dessus permettra alors d'encadrer la qualité des futurs projets et d'assurer leur intégration dans l'environnement.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission note que le projet de modification intègre déjà des dispositions visant à conserver le caractère architectural et paysager de la zone du golf du Vaudreuil.

R3 Gaillon - Déposition de Mme GUFFOND :
Elle demande, pour la partie ancienne de Courcelles sur Seine, de respecter l'architecture existante (vieilles pierres…).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur et à protéger pour des motifs d'ordre historique ou architectural et de définir des prescriptions permettant d'assurer leur conservation. Certains éléments ont été repérés à ce titre au plan de zonage n°2 de la commune (secteur du centre-bourg de la commune).
Par ailleurs, dans le cadre de la présente procédure de modification un travail a été réalisé sur les clôtures et sur les teintes des bâtiments afin d'encadrer les futurs projets et d'assurer de leur intégration dans l'environnement architectural et paysage dans lequel ils s'insèrent. Ces nouvelles règles permettront de préserver l'identité architecturale et patrimoniale des villes et villages.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pas de commentaire particulier

@3 – Déposition de M. GUILLON de la part de M. HEIDERICH :
Il demande de revoir la modification des règles de hauteur maximale au faîtage (actuellement de 14m de l'égout au toit ou au sommet de l'acrotère / après modification du PLUi : 6m de l'égout au toit ou au sommet de l'acrotère) pour les parcelles AT80 à AT86 ainsi que AT 581,490 et 491.
Ces parcelles font partie d'une unité foncière et d'un ensemble immobilier où les règles actuelles autorisent une hauteur maximale de 15m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Dans un souci d'harmonisation, il est sollicité d'appliquer cette même règle aux parcelles objet de la demande.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Compte tenu du contexte architectural de ces parcelles, la demande de M. Guilllon est justifiée. Les règles de hauteur actuelles seront maintenues sur ces parcelles conformément à la demande.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la décision de l'agglomération de revenir sur les règles de hauteur sur les parcelles concernées.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUITE AUX AVIS PPA SUR LA THEMATIQUE REGLEMENT :

Qu'est-ce qui justifie la position de l'agglomération de permettre au sein de l'ensemble des zones Nl de développer des activités type exploitations agricoles et établissement d'enseignement, de santé et d'action locale ?
Ne serait-il pas plus pertinent de limiter les exploitations agricoles aux zones A et les établissements d'enseignement au sein des zones U ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'évolution du règlement de la zone Nl était en lien avec le projet de centre équestre sur la commune d'Igoville (cf ci-dessus). Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a été créer pour ce projet. Cette évolution est donc retirée du projet de modification.
En effet, suite à la présentation du projet en CDPENAF le 23 mars 2023, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique Al, agricole de loisir. Ce STECAL sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.
Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole et en liaison avec une de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Le périmètre de ce STECAL se substituera aux zones Uz et Nl avant la modification n°2.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la décision de l'agglomération de retirer du projet la possibilité en zone Nl de développer des activités d'exploitations agricoles et établissement d'enseignement suite à l'avis CDPNAF.

4. OPERATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION (OAP) :

Commune de Courcelles-sur-Seine :

R5 Louviers – Déposition anonyme :
Dans le PLUi valant SCoT, l'OAP située route de l'avenir à Courcelles-sur-Seine est modifiée. Je m'interroge, est-elle conforme au projet d'accueil de logements souhaités par la commune ? Notamment pour le stationnement qui me semble disproportionné pour un projet d'accueil de personnes âgées qui ne possèdent généralement qu'une seule voiture…

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Les dispositions règlementaires de l'OAP ont évolué afin d'imposer 1 place de stationnement par logement et 0,5 places de stationnement par logements pour les visiteurs. Il est également prévu que les bâtiments observent un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pas de commentaire particulier suite à la réponse de l'agglomération

Commune de Louviers :

R3 et O1 Pont de l'Arche – Dépositions de MM REVIRON Niels et Johan :
Ils demandent que l'OAP des Monts à Louviers soit modifiée. Ils déposeront ultérieurement par courriel.
En déposition orale, ils font part de la problématique liée à cette OAP : les entrées sont limitées à trois alors qu'il y a sept parcelles, nécessité de réaliser une voirie à l'intérieur de la zone qui contribuerait à augmenter son artificialisation. Il se demandent pourquoi prévoir une OAP alors qu'une classification en zone Uh suffisait avec toutefois un classement de protection du talus avec de la végétation.

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
La déposition a été faite par voie électronique le 3 mai mais après 17h soit postérieurement à la clôture de l'enquête et n'a pu être prise en compte.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'objectif de l'OAP est de permettre le développement de ce secteur, tout en encadrant son futur développement afin de promouvoir un aménagement d'ensemble cohérent, de qualité et respectueux de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Une évolution pourrait être envisagée pour intégrer cette demande lors de la prochaine modification.

Commune de Quatremare :

R4 La Haye-Malherbe – Déposition de M. LEMAIRE :
La Chambre d'Agriculture souhaite maintenir une partie de mes terrains ZH21 et ZH40 en zone agricole alors que mon souhait est de les classer en zone constructible, comme demandé à l'origine. Sur cette zone, il est envisagé la construction d'une maison d'habitation ainsi qu'un cabinet médical (orthophonie). Si ces deux zones prévues constructibles sont réduites, le projet sera impossible à réaliser.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Une partie de l'OAP a été restituée en zone agricole, la partie maintenue en U, s'étend sur l'arrière du fait de la configuration étroite des parcelles. L'Agglomération Seine-Eure propose de maintenir l'évolution du zonage telle qu'arrêtée en Conseil communautaire en novembre 2022.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission estime que la partie urbanisable est de taille limitée et ne devrait donc pas poser de problèmes de voisinage avec l'activité agricole qui sera présente sur le périmètre de l'ancienne OAP. Le fait de conserver cette bande en zone U comme prévu dans le projet de l'agglomération est donc pertinent.

5. EXTENSION DES ZONES INDUSTRIELLES :

R4 Louviers – Déposition anonyme :
Architecte ayant des projets sur le territoire, je m'interroge car la notice de présentation du PLUiH prévoit l'autorisation sous conditions des industries en zone U. Mais le projet de règlement modifié disponible sur le site de l'agglomération ne mentionne pas cette possibilité.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le règlement écrit du PLUiH sera modifié afin d'ajouter la règle suivante : « *Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUiH* ».

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pas de commentaire particulier sur la prise en compte par la collectivité de cette demande.

6. EMPLACEMENTS RESERVES :

Commune de Surville :

R8 Louviers - Déposition de Mme OEYEN :
Propriétaire de la parcelle A43 sur laquelle est présent un emplacement réservé (n°5) pour un élargissement de chemin rural pour desservir une parcelle agricole. Cet emplacement réservé n'a pas d'objet ; aussi je demande la suppression de cet emplacement qui n'a pas lieu d'être. Une demande a été déposée lors de la modification n°1 du PLUi. La réponse apportée de conserver cet emplacement n'est pas motivée. Rien ne justifie l'élargissement de cette voie d'accès à des parcelles agricoles. Peut-on avoir l'objet ou les raisons qui justifient cette conservation ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
La commune de Surville souhaite conserver l'emplacement réservé n°5 dont l'objet et de créer une voirie d'accès comme indiqué en annexe du règlement écrit du PLUiH.

Commentaires de la Commission d'Enquête :
La réponse de la collectivité ne permet pas de comprendre l'intérêt de conserver cet emplacement réservé (ER). Celui-ci avait été mis en place pour accéder à la parcelle E411 qui faisait l'objet d'une OAP mais ce projet a été abandonné lors des précédentes évolutions du PLUi et la commission estime que cet emplacement réservé aurait dû être supprimé car il n'est plus lié à un projet porté par la collectivité. Elle préconise de supprimer cet ER.
Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.

7. AUTRES QUESTIONS OU DEPOSITIONS :

R9.2 Louviers – Déposition de M. Ventouillac :
Accès au bois du Défens (Louviers). Ce bois, clôturé de murs sur tous ses côtés est ouvert au public. Il dispose de deux entrées :

- La première au bout de la rue Leroy Mary est praticable par les 4 roues motorisées (allées cavalières praticables sur toute la surface du bois).
- La deuxième près du cimetière est une entrée d'usage praticable à pied ou à vélo. Elle est menacée par la construction de deux lotissements.

Compte tenu du caractère clos du bois, en cas d'incendie ou d'accident, il faut ménager plusieurs accès pour véhicule roues (incendie, secours). D'autant plus qu'il arrive que des arbres tombent et obstruent les allées. Il faut donc que ces problèmes soient étudiés éventuellement avec les services de secours.

Second accès évoqué dans la déposition

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure. Par ailleurs, la question des accès est traitée dans le PLUiH dans le cadre d'un projet de construction.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
Pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité. Ce point ne concerne pas directement le projet de modification du PLUi-H.

@2.3 - Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Plus largement, nous demandons que le PLUi soit plus protecteur des chemins d'intérêt public comme les chemins ruraux (exemple chemin de l'île à Courcelles sur Seine, actuellement non accessible au public) ou le chemin de halage (sur la commune du Val d'Hazey) qui va être en semaine partiellement fermé au public. Enfin, nous demandons la réouverture de la passerelle qui permet de relier Notre Dame de la Garenne (situé sur la commune de Gaillon) à Port Mort, ce qui élargirait le maillage avec les autres chemins piétonniers (exemple GR2) et piétonniers/cyclables (exemple : chemin de halage).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure, puisque la gestion des chemins ne relève pas du champ d'application du PLUi valant SCoT.
Par ailleurs, il est possible, dans le PLUi valant SCoT, d'inscrire des emplacements réservés permettant d'instituer une servitude pour la réalisation de cheminements doux ou de repérer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme des chemins présentant un intérêt patrimonial.

Commentaire de la Commission d'Enquête :
La commission prend acte de la réponse de l'agglomération.
Un recensement des chemins pouvant présentés un intérêt patrimonial pourrait être réalisé dans le cadre d'une prochaine modification ou révision du PLUi.

IV – REMISE DU RAPPORT D'ENQUETE

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, il a été transmis :

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec les registres d'enquête à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,

- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Louviers le 31 mai 2023 :

Christian BAÏSSE
Président de la Commission d'Enquête

Annie CORBIN
Membre de la Commission d'Enquête

Patrick BATAILLE
Membre de la Commission d'Enquête

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

du 3 avril 2023 au 3 mai 2023

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUi-H

TOME 2

Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 17 janvier 2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de la Communauté d'Agglomération Seine Eure du 16 février 2023

Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document séparé des présentes conclusions conformément à la réglementation

Tome 2 : Conclusions motivées et avis de la Commission d'Enquête

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération Seine Eure (Seine Eure Agglo). Elle concerne les communes régies par ce document d'urbanisme au sein de la collectivité. A savoir :

Acquigny, Alizay, Amfreville-sous-les-Monts, Amfreville-sur-Iton, Andé, Connelles, Crasville, Criquebeuf-sur-Seine, Herqueville, Heudebouville, Igoville, Incarville, La Haye-le-Comte, La Haye-Malherbe, La Vacherie, Le Bec-Thomas, Le Manoir-sur-Seine, Le Mesnil-Jourdain, Le Vaudreuil, Léry, Les Damps, Louviers, Martot, Pinterville, Pîtres, Pont-de-l'Arche, Porte-de-Seine, Poses, Quatremare, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain-de-Pasquier, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray, Surtauville, Surville, Terres de Bord, Val-de-Reuil, Vironvay, Vraiville.

Historique de la démarche :

Le PLUi-HD de l'agglomération Seine Eure a été approuvé le 19 décembre 2019 et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 janvier 2022. Depuis, la collectivité a souhaité apporter de nouvelles modifications ayant pour objet :

- De procéder à des modifications des règlements écrits des deux documents afin de corriger certaines erreurs matérielles, de faciliter la lecture, la compréhension et l'application du règlement au vu des retours depuis la mise en place de ce PLUi.
- D'harmoniser des règles entre celles du PLUi-H et celles du PLUi valant SCoT (PLUi concernant le territoire de l'ancienne communauté de communes Eure Madrie Seine)
- De revoir des articles du règlement, règles graphiques, plans de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les principales évolutions envisagées concernent :

SUR LE REGLEMENT ECRIT :

- ✓ La possibilité, au sein de zones U, d'une sous-destination industrie afin de permettre l'extension d'activités déjà existantes.
- ✓ La possibilité au sein de zones Nl d'exploitations agricoles et d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- ✓ La réorganisation des règles relatives aux clôtures en adaptant ces règles selon des secteurs champêtres, intermédiaires et urbains des communes.
- ✓ Les extensions de bâtiments d'habitation en zones A et N.
- ✓ La mise en place d'un nuancier de couleur à respecter visant à harmoniser les couleurs à respecter au sein du territoire.
- ✓ Des clarifications du règlement comme l'évolution du lexique ou des harmonisations avec le PLUi valant Scot.

SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- ✓ La création ou l'extension de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) en secteur N : Nh (secteur de zone naturelle comportant des habitations) et Nl (secteur de zone naturelle avec des activités de loisirs).
- ✓ Des reclassements de secteurs entre les sous-zonages agricole, naturel ou urbain
- ✓ Des ajustements d'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) : adaptation, extension, réduction, suppression.
- ✓ Des modifications d'emplacements réservés.

I - CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation, une enquête publique a été réalisée du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 afin de permettre aux riverains et au public de se prononcer sur ce projet.

DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public comportant les pièces suivantes :

LE DOSSIER DE MODIFICATION :

Pièce 1 - Notice des modifications apportées et justifications :
Une notice a été établie détaillant le contexte juridique de la modification de droit commun, la présentation des étapes de la procédure et les modifications apportées au PLUi et les justifications.

Pièce 2 - Notice complémentaire : présentation des modifications réglementaires :
Cette notice présente les modifications du règlement écrit en reprenant point par point la disposition actuelle et la disposition intégrant les modifications de ce règlement.

Pièce 3 - Bilan de la concertation :
Ce document présente la mise en œuvre de cette concertation, les actions menées pour informer le public, les réunions d'échange et l'analyse des contributions. Est jointe à ce document la délibération tirant le bilan de la concertation.

Pièce 4 - Notice d'actualisation de l'évaluation environnementale :
Cette notice contient une évaluation environnementale des modifications apportées décrivant les raisons du choix de la modification, l'analyse globale de ces modifications et de leurs incidences ainsi qu'une actualisation de l'évaluation environnementale notamment sur le zonage, le règlement et les OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) modifiées.

Pièce 5 - Projet de règlement :
Le règlement écrit intègre les projets de modifications apportées.

LES PIECES LIEES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

- L'arrêté AA2205 du 18 mars 2022 prescrivant la modification n°2 du PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat.
- L'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ayant répondu : CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers), Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'agriculture, Département de l'Eure, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et le mémoire en réponse de Seine Eure Agglo
- L'avis des communes ayant répondu à la notification.
- L'arrêté 23A04 du 16 février 2023 prescrivant l'enquête publique sur les modifications du PLUI.
- Les avis de parution dans la presse.
- Un registre d'enquête publique coté et paraphé par le président de la commission d'enquête mis à la disposition du public sur chacun des lieux de permanence.

Ce dossier était consultable en version papier dans les communes où s'est tenue une permanence ainsi qu'au siège de Seine Eure Agglo.
Une version numérique des mêmes pièces était disponible sur le site internet de Seine Eure Agglo.

INFORMATION DU PUBLIC :

Annonces légales : les annonces ont été faites dans le Paris Normandie et la Dépêche. La première parution a eu lieu le 8 mars 2023 et la seconde a eu lieu le 5 avril 2023.

Affichage : l'affichage réglementaire a été fait dans l'ensemble des mairies de l'agglomération Seine Eure Agglo ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération.

Permanences : des membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public durant six permanences régulièrement réparties sur la durée de l'enquête au siège de l'agglomération à Louviers ainsi que dans les mairies de Clef-Vallée-d'Eure, Gaillon, La Haye-Malherbe et Pont-de-l'Arche.

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Lors de cette enquête, le public a formulé :

- 25 dépositions dans les différents registres d'enquête
- 3 courriers électroniques
- 1 déposition orale

Sur ces dépositions, vingt concernaient le projet de modification du PLUi-H.

Nota : deux dépositions concernant l'OAP des Monts à Louviers ont été adressées par voie électronique le 3 mai 2023 mais postérieurement à l'heure de clôture de l'enquête (17h) et n'ont donc pas été prises en compte puisque hors délais.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal de synthèse reprenant les dépositions du public, ainsi que certaines interrogations de la part de la commission d'enquête a été dressé et remis en main propre à Seine Eure Agglo le 10 mai 2023. La collectivité a adressé un mémoire en réponse le 25 mai 2023.

Les observations du public ont été regroupées selon les thématiques suivantes :

1- Zonage
2- Eléments remarquables du patrimoine et du paysage
3- Règlement
4- Orientations d'Aménagement et de Programmation
5- Extension des zones industrielles
6- Emplacements réservés
7- Autres questions ou dépositions

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été consultée et a émis un avis sur le projet de modification n°2 en recommandant d'adapter le degré d'actualisation du rapport environnemental selon l'ampleur des évolutions et la sensibilité des secteurs concernés. Elle recommande d'évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires sur un certain nombre de points comme l'assouplissement en matière d'installations industrielles en zone urbaine, l'extension des zones vouées à l'exploitation de carrières, l'autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle Nl….

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES :

Le projet de modification du PLUi-H a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) et aux communes concernées au seine de Seine Eure Agglo. Les avis reçus ont été intégrés dans le dossier d'enquête et des éléments de réponse aux points soulevés par les PPA ont été apportés par la collectivité dans son mémoire en réponse.

Au vu de ces éléments, la commission d'enquête estime que :

- *Le dossier mis à l'enquête publique était suffisamment clair pour que le public puisse comprendre les évolutions envisagées. Ces évolutions sont détaillées au travers de « Notices des modifications apportées et leurs justifications » de manière lisible et compréhensible pour le public en mettant en avant la version actuelle et la version projetée.*
- *Le dossier a été communiqué en amont de l'enquête publique aux communes, Personnes Publiques Associées et MRAe et les avis exprimés ont été intégrés au dossier d'enquête.*
- *La communauté d'agglomération Seine Eure a pris toutes dispositions pour organiser l'enquête suivant la réglementation en vigueur pour une bonne information du public.*
- *Durant toute la durée de l'enquête, les documents ont été accessibles au public sur le site internet de la collectivité.*
- *Le nombre de permanence a permis de recevoir le public qui souhaitait rencontrer un membre de la commission d'enquête pour avoir une explication sur le projet de modification.*
- *Seine Eure Agglo a fourni dans son mémoire en réponse des réponses claires à chaque demande exprimée par le public ainsi que sur les points soulevés par les PPA dans leurs avis et a pris en compte un certain nombre de remarques pour modifier son projet.*

II - CONCLUSIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS ENVISAGEES

Dans cette partie, nous allons analyser les impacts de l'évolution de chacun des documents du PLUi-H faisant l'objet de modification.

1- LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES – ZONAGE – CREATION DE STECAL:

Les modifications de zonage envisagées sont quantitativement relativement limitées et portent sur des surfaces de faible ampleur.

Créations ou modifications de Stecal en zone naturelle :

STECAL Nl :
Les modifications envisagées prévoient d'autoriser de nouvelles destinations en zone naturelle Nl et de créer ou d'étendre certains Stecal Nl afin de permettre le développement d'activités de tourisme, de loisirs comme :

- ✓ La création d'une activité équestre et de loisirs sur la commune d'Igoville.
- ✓ Le développement d'activités de tourisme et de loisirs au niveau du Château Blanc de Saint-Pierre-de-Vauvray.

Toutefois, dans leurs avis, la Chambre d'Agriculture, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) ont émis des avis défavorables ou des remarques sur ces modifications au motif que la création d'une activité équestre relève d'un zonage agricole et non d'une zone naturelle et que les surfaces de ces Stecal sont trop importantes.
Dans son mémoire en réponse, la collectivité a proposé de rectifier son projet sur Igoville en créant un sous-zonage Al pour l'activité équestre et de limiter le projet sur le Château Blanc à l'identification du château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

STECAL Nh :
Il est également prévu dans le projet d'étendre certains Stecal Nh pour intégrer des parcelles bâties (communes d'Acquigny, de Louviers et de Vironvay). Le projet sur Acquigny a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPNAF mettant en avant des enjeux environnementaux forts sur ce secteur avec la présence de zones boisées et d'une trame calcicole dans un secteur « Natura 2000 » ; une densification du bâti rendu possible par cette extension de la zone Nh pourrait porter atteinte à cet environnement.
La collectivité, dans son mémoire en réponse, a retiré cette évolution.

La commission d'enquête estime de son côté que :
- l'activité d'un centre équestre s'apparente bien à une activité agricole ; il est donc préférable, comme suggéré par la collectivité, de créer un Stecal spécifique Al pour le projet sur Igoville. Ceci permettra aussi d'éviter d'ouvrir toutes les zones Nl à la création de telles activités (voir après la paragraphe relatif au règlement).
- sur le secteur d'Acquigny, les enjeux environnementaux relevés par la CDPNAF sont importants iet justifient le fait de ne pas étendre le secteur Nh et ce d'autant plus qu'il n'y a pas eu de demande de la part de riverains pour cette extension

- sur les autres modifications prévues en zone naturelle, le projet de modification de zonages sera extrêmement limité et ne consistera plus qu'à des rectifications ponctuelles pour prendre en compte une situation existante (extension du zonage Nh sur Louviers par exemple).

Au vu de ces éléments, et sous réserve que Seine Eure Agglo modifie son projet comme indiqué dans son mémoire en réponse *en supprimant notamment l'extension du Stecal Nh à Acquigny et crée un sous-zonage spécifique pour le projet de centre équestre et de loisirs d'Igoville comme demandé par les PPA, la commission estime que le projet de modification reste bien dans les objectifs définis par la collectivité dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et que les impacts de ces modifications seront très limitées sur le milieu naturel.*

Réduction de surfaces de zones urbaines :

Les modifications envisagées consistent à créer réduire des surfaces urbanisables en les classant en zone agricole car aucun projet n'est prévu sur le terrain (Criquebeuf-sur-Seine) ou pour affirmer le caractère agricole du secteur concerné (Surville).
Des surfaces urbanisables à terme au travers d'OAP ont également été abandonnées ou réduites en surface (cf. § spécifique sur les OAP).

Dans le cas de l'évolution prévue sur le corps de ferme sur la commune de Surville, la Chambre d'Agriculture a contesté le caractère agricole de la zone en indiquant que cet ancien corps de ferme n'avait plus de vocation agricole depuis longtemps. Les propriétaires ont également fait une déposition en cours d'enquête pour contester ce projet de reclassement en zone agricole. La commission d'enquête s'est également rendue sur place pour constater l'absence de caractère agricole de la zone.

Dans son mémoire en réponse, Seine Eure Agglo a indiqué retirer ce projet d'évolution de la modification n°2 et laisser les terrains en zone urbanisable.

Pour ce qui concerne l'ancien corps de ferme de la commune de Surville et après avoir constaté sur place l'état du terrain, la commission a constaté :
- que ce terrain, d'une surface de plusieurs hectares, est visiblement dans un état d'abandon. Il s'agit d'un ancien corps de ferme qui ne doit plus être exploité depuis de très nombreuses années. Il comprend de nombreux anciens bâtiments agricoles en ruine.
- qu'une ancienne maison d'habitation est présente au sein de ce terrain.

Ce terrain ne peut en aucun cas être considéré comme une zone actuellement agricole. La commission estime donc qu'il est tout à fait naturel que la collectivité retire de son projet cette modification envisagée car ce terrain est déjà artificialisé avec de nombreux bâtiments et qu'il est préférable d'urbaniser de tels terrains plutôt que de développer de l'habitat sur des zones non encore artificialisées.
Au vu de ces éléments, et sous réserve que Seine Eure Agglo modifie son projet sur Surville *en rendant de nouveau la zone au secteur U de la commune comme indiqué dans son mémoire en réponse, la commission note que le projet de modification du PLUi-H vise à rendre en nature agricole des surfaces urbanisables ou potentiellement urbanisables. Pour la commission cette évolution va dans le sens d'une recherche par la collectivité de minimiser l'artificialisation des sols ce qui rejoint les objectifs fixés par le gouvernement dans le cadre de la politique de « Zéro Artificialisation (ZAN) ».*

Modifications en zones Uz :

Les modifications envisagées concernent :

- ✓ La suppression de la limite d'implantations de constructions au sein d'une zone d'activités de Criquebeuf-sur-Seine.
- ✓ Le changement de zonage de Uza (vocation d'activités artisanales) vers Uz (entreprises industrielles).

Concernant ces modifications, la commission note que dans le cas de la zone de Criquebeuf-sur-Seine cela permettra une plus grande densification des constructions au sein de cette zone et donc éviter de prévoir des extensions sur des terrains actuellement non artificialisés.
Pour la zone des Pâtis à Acquigny, il s'agit plus d'une rectification car cette zone est déjà occupée par des entreprises industrielles et non pas seulement par des entreprises artisanales donc sans réel impact pour les riverains et l'environnement.

Modifications en zones A :

Des évolutions des zonages de zone A vers zone Ac (carrières) et de zones Av vers zone A sont prévues sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et Porte de Seine pour intégrer des évolutions sur l'activité de carrières : passage en zone agricole de carrières en fin d'exploitation et remise en état ou de projets abandonnés et passage de zone agricole vers une zone Ac pour permettre un développement futur de l'exploitation.
Ces évolutions ont fait l'objet de remarques de la MRAe et d'un avis défavorable de la CDPNAF en considérant que l'atteinte au milieu naturel n'a pas été suffisamment justifié.

Lors de l'enquête, une demande a également été formulée sur la commune de Surville pour permettre le changement de destination d'un bâtiment d'un ancien corps de ferme qui n'est plus en exploitation afin de permettre un changement de destination dans son mémoire en réponse, Seine Eure Agglo a indiqué que les bâtiments pourront être identifiés dans une prochaine modification.
La commission ne comprend pas pourquoi ce changement de destination ne peut pas être mis en place dans le cadre de la présente modification et qu'il faudrait pour cela attendre la modification n°3 ; des modifications pouvant être apportées au projet à l'issue de l'enquête publique.

Concernant le classement de zones agricoles en zones Ac ;
La commission, sur ce point, relève que le changement de zonage qui serait permis par le PLUi-H ne donne pas automatiquement une autorisation d'exploitation de la zone. Cette autorisation d'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale spécifique sur demande de l'exploitant, après étude d'impact qui prendra en compte les incidences sur le milieu naturel. Dans le cas d'incidences importantes sur le milieu naturel, cette autorisation pourrait être refusée.

Concernant le changement de destination d'un bâtiment sur la commune de Surville :
La commission note l'absence de réelle justification de la collectivité pour ne pas autoriser dès à présent le changement de destination d'un des anciens bâtiments agricoles et qu'il faille attendre pour cela la modification n°3. La réhabilitation d'anciens bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole en habitat

contribue en effet à une réduction de la consommation foncière en n'artificialisant pas de nouveaux espaces en vue de construction de maisons d'habitat.
Recommandation n°1 : la commission recommande d'autoriser ce changement de destination dans le cadre de la présente modification.

Modifications des OAP :

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'avèrent relativement mineures puisqu'elles ne concernent que :

- La suppression d'OAP car les opérations ont été réalisées ou bien le projet envisagé est abandonné.
- Des passages de zones 2AU vers AU suite à la réalisation des projets déjà classés en AU sur la commune.
- Des ajustements de surface.
- Des dispositions pour encadrer davantage le futur aménagement en matière d'accès, de gestion environnementale, de prévention des risques ou d'intégration architecturale et paysagère des futures constructions.

La commission constate que les modifications proposées ne concernent que des petites surfaces et visent pour certaines à réduire les périmètres des OAP.
Ces évolutions ne sont donc pas impactantes pour l'environnement de ces zones.

Modification d'Emplacements Réservés :

Le projet de modification n°2 prévoit un certain nombre de modifications d'emplacements réservés (ER) soit par la disparition d'ER qui peuvent être liées à l'abandon par la commune d'un projet, soit par la création d'ER liés à des projets précis (extension de groupe scolaire, aménagement de carrefour…).
Une déposition formulée lors de l'enquête portait sur le maintien de l'ER n°5 sur la commune de Surville alors que celui-ci ne serait plus d'actualité. Dans son mémoire en réponse, la collectivité a souhaité conserver cet ER en vue de créer une voie d'accès.

Dans le cas présent, ces modifications d'ER font parties des évolutions normales de projets portés par les collectivités. La procédure de modification est tout à fait adaptée pour faire évoluer ces ER.
La commission relève néanmoins que le maintien de l'espace réservé n° 5 sur la commune de Surville ne fait pas l'objet d'une motivation claire ; cet ER était au départ destiné à desservir une parcelle sur laquelle une OAP était prévue. Depuis cette OAP a été abandonnée et la création de cette voie d'accès n'est plus d'utilité. La commission estime que la suppression de cet ER est justifiée.
Recommandation 2: la commission recommande de supprimer cet ER.

2- LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT :

Dans leur majorité, les modifications projetées ont pour objet principalement des clarifications apportées au règlement suite au retour d'expérience depuis la mise en place du PLUi.
Quelques points sont néanmoins plus impactants :

- ✓ Le règlement sur les clôtures est réorganisé en introduisant des règles différentes selon les secteurs des communes (nature champêtre, intermédiaire, urbain) ce qui permet d'adapter les règles selon l'environnement existant.
  Cette modification n'a pas fait l'objet de remarques du public lors de l'enquête alors qu'elle va encadrer les pratiques au sein des communes.

> *La commission relève que cette mesure permettra de conserver une certaine unicité au sein des villages et d'avoir une qualité architecturale et paysagère en limite d'emprise public.*
> *Ces nouvelles règles prennent également en compte les problématiques de continuité écologique en interdisant dans les secteurs champêtres en limite des zones urbanisées avec les zones A et N des soubassements béton et en imposant des petites ouvertures régulièrement réparties sur les clôtures pour le passage de la petite faune.*

- ✓ Le règlement des zones Ua, Ub, Uh autorise sous conditions la sous-destination industrie.
  Cette mesure a fait l'objet de remarques de la MRAe et la collectivité, dans son mémoire en réponse, a proposé d'ajouter une condition supplémentaire pour limiter l'extension d'activités nuisibles en indiquant que ne peut être autorisée que l'extension d'activités déjà existantes et sous réserve des nuisances que cette activité pourrait générer.

> La commission prend note de cet engagement mais il lui aurait semblé plus pertinent de lister les éventuelles zones U où le développement d'activités est autorisé pour répondre à une problématique locale plutôt que de mettre en place une mesure généralisée à l'ensemble de la zone U. L'extension d'activités ne devrait pas pouvoir être automatique mais prendre en compte les enjeux locaux en intégrant la nature de l'activité et ses impacts sur des riverains.
>
> ***Recommandation 3 : la collectivité pourrait lister par commune et par secteur les endroits où cette mesure pourrait être mise en place.***

- ✓ En zone Nl, les sous-destinations *« exploitation agricole, établissement d'enseignement de santé et d'action sociale »* sont ajoutées.
  Cette évolution a fait l'objet de remarques de la MRAe et la CDPNAF, au motif notamment que cette modification porterait sur l'ensemble des Stecal Nl du PLUi-H alors que cela ne concernait qu'un projet sur la commune d'Igoville.
  Dans son mémoire en réponse, la collectivité a pris en compte ces avis en créant un Stecal Al spécifique pour le projet d'Igoville et en retirant cette rédaction du règlement de la zone Nl.

> La commission prend note de cet engagement et il lui semble effectivement plus pertinent de ne pas généraliser de telles dispositions à l'ensemble des zone Nl.

- ✓ En zone Nl, la rédaction du règlement remplace *« leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »* par *« d'une préservation du*

caractère naturel et paysager de la zone » ce qui conduit à adoucir les règles de compatibilité. La CDPNAF a émis un avis défavorable à cette évolution.

En l'absence de réelles motivations de la collectivité justifiant ce changement de rédaction, qui permettrait d'assouplir les règles de compatibilité, la commission recommande de revenir à la version initiale du texte du règlement.

Recommandation 4 : supprimer l'évolution envisagée sur le règlement de la zone Nl sur ce point.

III - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Concernant le déroulement de l'enquête, la commission constate que :

- ✓ L'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur.
- ✓ Les dossiers mis à disposition du public sont complets, lisibles et compréhensibles pour appréhender les modifications envisagées.
- ✓ Toutes les formalités prescrites dans l'arrêté définissant l'enquête publique ont été respectées, en particulier l'affichage et la mise à disposition des documents.
- ✓ Le nombre de permanences était suffisant pour recevoir tout le public qui le souhaitait.
- ✓ Toute personne a pu venir pour faire part de son avis pendant toute la durée de l'enquête et les mesures de publicité ont permis une participation du public.
- ✓ Le projet a été notifié aux PPA et communes et les avis intégrés dans le dossier d'enquête.
- ✓ L'agglomération Seine Eure a fourni, dans son mémoire en réponse, des réponses aux dépositions du public et aux demandes complémentaires de la commission d'enquête notamment sur les avis des Personnes Publiques Associées, et a pris en compte un certain nombre de ces remarques pour amender son projet.

Concernant le projet de modification n°2 du PLUi-H, la commission estime que :

- ✓ Les changements de zonage proposés sont limités et ne visent pas à réduire des espaces agricoles, naturels ou des EBC,
- ✓ Les évolutions ne visent pas à une extension de l'urbanisation mais au contraire à rendre en zone agricole ou naturelle des surfaces qui pouvaient jusqu'alors être urbanisés à court ou moyen terme.
- ✓ Les modifications dans les zones industrielles visent à optimiser les surfaces dévolues à ces activités pour éviter de s'étendre sur des terrains non encore artificialisés.
- ✓ L'agglomération a pris en compte les avis des PPA et de l'Autorité Environnementale et s'est engagée à retirer de son projet certaines évolutions prévues qui étaient estimées comme potentiellement trop impactantes pour l'environnement.
- ✓ Les modifications envisagées du règlement ne sont pas en contradiction avec les objectifs de la collectivité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- ✓ Les évolutions prévues du règlement visent à préserver la qualité architecturale de certains secteurs (golf du Vaudreuil) et d'harmoniser les règles en matière de clôtures pour qu'elles s'accordent avec le milieu environnant.

Au vu de tous ces éléments et suite à la demande de la communauté d'agglomération Seine Eure, la commission d'enquête mets un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 2 du PLUi-H

Avec la réserve suivante : le projet présenté par Seine Eure Agglo au conseil communautaire devra être modifié comme la communauté d'agglomération Seine Eure s'est engagée à le faire dans son mémoire en réponse pour suivre l'avis des PPA en retirant des évolutions prévues l'extension du Stecal Nh à Acquigny et en laissant en zone urbanisable un ancien corps de ferme sur la commune de Surville.

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, il a été transmis :

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec les registres d'enquête à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,

- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Louviers le 31 mai 2023

Christian BAÏSSE
Président de la Commission d'Enquête

Annie CORBIN
Membre de la Commission d'Enquête

Patrick BATAILLE
Membre de la Commission d'Enquête

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL valant SCoT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE
du 3 avril 2023 au 3 mai 2023

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUi VALANT SCoT
TOME 3

Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 17 janvier 2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de la Communauté d'Agglomération Seine Eure du 16 février 2023

Le rapport d'enquête fait l'objet d'un document séparé des présentes conclusions conformément à la réglementation

Tome 2 : Conclusions motivées et avis de la Commission d'Enquête

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT de la communauté d'agglomération Seine Eure (Seine Eure Agglo). Elle concerne les communes régies par ce document d'urbanisme au sein de la collectivité. A savoir :

Ailly, Autheuil-Authouillet, Cailly-sur-Seine, Champenard, Clef Vallée d'Eure, Courcelles-sur-Seine, Fontaine-Bellanger, Gaillon, Heudreville-sur-Eure, Les Trois Lacs, le Val d'Hazey, Saint-Aubin-sur-Gaillon, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Julien-de-la-Liègue, Saint-Pierre-de-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, Villers-sur-le-Roule.

Historique de la démarche :

Le PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine Eure Agglo a été approuvé le 19 décembre 2019 et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 janvier 2022. Depuis, la collectivité a souhaité apporter de nouvelles modifications ayant pour objet :

- De procéder à des modifications des règlements écrits des deux documents afin de corriger certaines erreurs matérielles, de faciliter la lecture, la compréhension et l'application du règlement au vu des retours depuis la mise en place de ce PLUi.
- D'harmoniser des règles entre celles du PLUi valant SCoT et celles du PLUi-H concernant des communes de l'ancienne communauté de communes Seine Eure.
- De revoir des articles du règlement, règles graphiques, plans de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les principales évolutions envisagées concernent :

SUR LE REGLEMENT ECRIT :

- ✓ La possibilité, au sein de zones U, d'une sous-destination industrielle afin de permettre l'extension d'activités déjà existantes.
- ✓ La possibilité au sein de zones Nl d'exploitations agricoles et d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- ✓ La réorganisation des règles relatives aux clôtures en adaptant ces règles selon des secteurs champêtres, intermédiaires et urbains des communes.
- ✓ Les extensions de bâtiments d'habitation en zones A et N.
- ✓ La construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux en zone N.
- ✓ La prise en compte sur certains secteurs des dispositions du règlement du site patrimonial remarquable de Gaillon.
- ✓ La mise en place d'un nuancier de couleur à respecter visant à harmoniser les couleurs à respecter au sein du territoire.
- ✓ Des clarifications du règlement comme l'évolution du lexique ou des harmonisations avec le PLUi-H.

SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- ✓ La création ou l'extension de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) en secteur N : Nh (secteur de zone naturelle comportant des habitations) et Nl (secteur de zone naturelle avec des activités de loisirs).
- ✓ Des reclassements de secteurs entre les sous-zonages agricole, naturel ou urbain
- ✓ Des ajustements d'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) : adaptation, extension, réduction, suppression.
- ✓ La protection d'éléments du patrimoine (murs) ou d'éléments paysagers (arbres).
- ✓ Des extensions d'espaces boisés classés (EBC).
- ✓ Des modifications d'emplacements réservés.

I - CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation, une enquête publique a été réalisée du 3 avril 2023 au 3 mai 2023 afin de permettre aux riverains et au public de se prononcer sur ce projet.

DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public comportant les pièces suivantes :

LE DOSSIER DE MODIFICATION :

Pièce 1 - Notice des modifications apportées et justifications :
Une notice a été établie détaillant le contexte juridique de la modification de droit commun, la présentation des étapes de la procédure et les modifications apportées au PLUi et les justifications.

Pièce 2 - Notice complémentaire : présentation des modifications réglementaires :
Cette notice présente les modifications du règlement écrit en reprenant point par point la disposition actuelle et la disposition intégrant les modifications de ce règlement.

Pièce 3 - Bilan de la concertation :
Ce document présente la mise en œuvre de cette concertation, les actions menées pour informer le public, les réunions d'échange et l'analyse des contributions. Est jointe à ce document la délibération tirant le bilan de la concertation.

Pièce 4 - Notice d'actualisation de l'évaluation environnementale :
Cette notice contient une évaluation environnementale des modifications apportées décrivant les raisons du choix de la modification, l'analyse globale de ces modifications et de leurs incidences ainsi qu'une actualisation de l'évaluation environnementale notamment sur le zonage, le règlement et les OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation) modifiées.

Pièce 5 - Projet de règlement :
Le règlement écrit intègre les projets de modifications apportées.

LES PIECES LIEES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

- L'arrêté AA2206 du 18 mars 2022 prescrivant la modification n°2 du PLUi valant SCoT.
- L'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ayant répondu : CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers), Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'agriculture, Département de l'Eure, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et le mémoire en réponse de Seine Eure Agglo
- L'avis des communes ayant répondu à la notification.
- L'arrêté 23A04 du 16 février 2023 prescrivant l'enquête publique sur les modifications du PLUI.
- Les avis de parution dans la presse.
- Un registre d'enquête publique coté et paraphé par le président de la commission d'enquête mis à la disposition du public sur chacun des lieux de permanence.

Ce dossier était consultable en version papier au sein des communes où s'est tenue une permanence ainsi qu'au siège de Seine Eure Agglo.
Une version numérique des mêmes pièces était disponible sur le site internet de Seine Eure Agglo.

INFORMATION DU PUBLIC :

Annonces légales : les annonces ont été faites dans le Paris Normandie et la Dépêche. La première parution a eu lieu le 8 mars 2023 et la seconde a eu lieu le 5 avril 2023.

Affichage : l'affichage réglementaire a été fait dans l'ensemble des mairies de l'agglomération Seine Eure Agglo ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération.

Permanences : des membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public durant six permanences régulièrement réparties sur la durée de l'enquête au siège de l'agglomération à Louviers ainsi que dans les mairies de Clef-Vallée-d'Eure, Gaillon, La Haye-Malherbe et Pont-de-l'Arche.

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Lors de cette enquête, le public a formulé :

- 25 dépositions dans les différents registres d'enquête
- 3 courriers électroniques
- 1 déposition orale

Sur ces dépositions, neuf concernaient le projet de modification du PLUi-H.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal de synthèse reprenant les dépositions du public, ainsi que certaines interrogations de la part de la commission d'enquête a été dressé et remis en main propre à la communauté Seine Eure Agglo le 10 mai 2023. La collectivité a adressé un mémoire en réponse le 25 mai 2023.

Les observations du public ont été regroupées selon les thématiques suivantes :

1- Zonage
2- Eléments remarquables du patrimoine et du paysage
3- Règlement
4- Orientations d'Aménagement et de Programmation
5- Extension des zones industrielles
6- Emplacements réservés
7- Autres questions ou dépositions

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été consultée et a émis un avis sur le projet de modification n°2 en recommandant d'adapter le degré d'actualisation du rapport environnemental selon l'ampleur des évolutions et la sensibilité des secteurs concernés. Elle recommande d'évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires sur un certain nombre de points comme l'assouplissement en matière d'installations industrielles en zone urbaine, l'extension des zones vouées à l'exploitation de carrières, l'autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle Nl….

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES :

Le projet de modification du PLUi-H a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) et aux communes concernées sur le territoire de la communauté Seine Eure Agglo. Les avis reçus ont été intégrés dans le dossier d'enquête et des éléments de réponse aux points soulevés par les PPA ont été apportés par la collectivité dans son mémoire en réponse.

Au vu de ces éléments, la commission d'enquête estime que :

- ✓ *Le dossier mis à l'enquête publique était suffisamment clair pour que le public puisse comprendre les évolutions envisagées. Ces évolutions sont détaillées au travers de « Notices des modifications apportées et leurs justifications » de manière lisible et compréhensible pour le public en mettant en avant la version actuelle et la version projetée.*
- ✓ *Le dossier a été communiqué en amont de l'enquête publique aux communes, Personnes Publiques Associées et MRAe et les avis exprimés ont été intégrés au dossier d'enquête.*
- ✓ *La communauté d'agglomération Seine Eure a pris toutes dispositions pour organiser l'enquête suivant la réglementation en vigueur pour une bonne information du public.*
- ✓ *Durant toute la durée de l'enquête, les documents ont été accessibles au public sur le site internet de la collectivité.*
- ✓ *Le nombre de permanence a permis de recevoir le public qui souhaitait rencontrer un membre de la commission d'enquête pour avoir une explication sur le projet de modification.*
- ✓ *Seine Eure Agglo a fourni dans son mémoire en réponse des réponses claires à chaque demande exprimée par le public ainsi que sur les points soulevés par les PPA dans leurs avis et a pris en compte un certain nombre de remarques pour modifier son projet.*

II - CONCLUSIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS ENVISAGEES

Dans cette partie, nous allons analyser les impacts de l'évolution de chacun des documents du PLUi valant SCoT faisant l'objet de modification.

1- LES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES – ZONAGE – CREATION DE STECAL:

Les modifications de zonage envisagées sont quantitativement relativement limitées et portent sur des surfaces de faible ampleur.

Créations ou modifications de Stecal en zone naturelle :

Les modifications envisagées prévoient pour certains secteurs de :

- ✓ Supprimer un Stecal Nl pour le rendre en zone naturelle suite à l'absence de projets touristique (Clef-Vallée-d'Eure-Crévecoeur).
- ✓ De créer un Stecal Nl pour permettre un projet touristique visant à valoriser un patrimoine architectural et naturel (Clef-Vallée-d'Eure – Ecardenville).
- ✓ De créer un Stecal Nl à Saint-Pierre-la-Garenne autour du restaurant *« Les Canisses »*.

Concernant le Stecal sur Ecardenville-sur-Eure, dans leurs avis, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) ont émis des avis défavorables ou des remarques sur cette évolution du PLUi au motif que ce projet s'étend sur un milieu naturel riche en biodiversité et portera atteinte à une zone humide.
Suite à ces remarques, la collectivité a modifié son projet en proposant la création de plusieurs petits Stecal en lieu et place du Stecal de 92 000 m² d'une surface cumulée de 9200 m² au niveau des constructions envisagées (cabanes, espace d'accueil, zone technique, espaces de loisirs, serres…).
Les arbres existants, alignements d'arbres et la ripisylve en bord d'Eure pourront également être identifiés et protégés afin de préserver le rôle de la trame verte et bleue sur le site.

La commission d'enquête estime de son côté que la collectivité fait bien évoluer son document d'urbanisme en fonction de l'évolution de projets de nature touristique :
- en requalifiant en zone naturelle des secteurs où des projets sont abandonnés et en adaptant des Stecal pour des nouveaux projets.
- en procédant à des rectificatifs pour tenir compte de l'existant en créant un Stecal Nl autour d'une activité d'hôtel-restaurant qui est déjà présente

La commission d'enquête note également que la collectivité fait preuve d'adaptation et recherche bien à minimiser l'impact de nouveaux projets sur l'environnement en prenant en compte les remarques de la MRAe et de la CDPNAF et en réduisant la surface du Stecal Nl.
De ce fait, la commission d'enquête estime que le projet de modification du PLUi valant SCoT reste bien dans les objectifs définis par la collectivité dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et que les impacts de ces modifications seront très limitées sur le milieu naturel.

Augmentation de surfaces des zones naturelles et espaces boisés :

Les modifications envisagées consistent à adapter certains zonages notamment pour tenir compte d'évolutions depuis la mise en place du PLUi :

- ✓ Classement en zone N d'un ancien secteur Nc (secteur qui ne fait plus l'objet d'exploitation de carrière) sur la commune des Trois-Lacs.
- ✓ Changement de zonage de parcelles Uz en Nh et N à Saint-Pierre-la-Garenne car n'ayant pas de vocation pour développer des activités industrielles.
- ✓ Remise en zone agricole d'une parcelle sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne qui n'a plus vocation à être bâtie et qui permet l'accès à des espaces en herbe en second rideau.
- ✓ Classement en Espace Boisé Classé afin de protéger un boisement situé en limite de zone d'activités sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

La commission d'enquête note que :

- la collectivité fait évoluer son document d'urbanisme de manière dynamique en supprimant des zonages qui n'ont plus lieu d'être.
- la collectivité prend en compte la préservation de l'environnement en étendant la protection de boisements et en restituant en zone naturelle et/ou agricole des secteurs qui auraient pu être artificialisés.

Modifications en zones U :

Les modifications envisagées concernent des changements de sous-zonages au sein de zones U pour tenir compte de la situation existante ou pour faciliter des projets

- ✓ Changement de zonage de Ua en Ue sur Villers-sur-le-Roule pour faciliter des projets d'extension d'école et bibliothèque.
- ✓ Changement de Ub en Uza sur un secteur déjà occupé par une entreprise à Villers-sur-le-Roule ou pour permettre l'implantation d'entreprises (Les Trois Lacs).
- ✓ Changement de zonage AU en Ue pour tenir d'un projet en cours de crématorium.

Concernant ces modifications, la commission note qu'elles concernent des surfaces très limitées et de ce fait sans impacts sur le milieu naturel.

Modifications des OAP :

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'avèrent relativement mineures puisqu'elles ne concernent que :

- Des adaptations de périmètre d'OAP.
- De revoir les objectifs poursuivis pour faciliter l'aménagement d'un projet.

La commission constate que les modifications proposées ne concernent que des petites surfaces et visent pour certaines à réduire les périmètres des OAP.
Ces évolutions ne sont donc pas impactantes pour l'environnement de ces zones.

Modifications d'Emplacements Réservés :

Le projet de modification n°2 intègre la correction d'erreurs sur les parcelles concernées par des emplacements réservés (ER) et la suppression d'un ER qui n'a plus lieu d'être.

Ces modifications font donc partie des évolutions normales d'un document d'urbanisme et n'amènent pas de commentaire particulier de la commission d'enquête.

Modifications Apportées aux protections patrimoniales :

Ces modifications consistent en :

- ✓ La correction d'erreurs sur des parcelles concernées par des éléments protégés.
- ✓ La protection d'arbres présents sur des secteurs très peu denses en constructions ou d'arbres remarquables afin d'éviter son abattage.
- ✓ La protection de bâtis anciens.

Ces évolutions du projet visent à préserver des éléments remarquables du patrimoine bâti et du patrimoine paysager. La commission d'enquête estime donc cette évolution du PLUi comme tout à fait appropriée.

2- LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT :

Dans leur majorité, les modifications projetées ont pour objet principalement des clarifications apportées au règlement suite au retour d'expérience depuis la mise en place du PLUi.
Quelques points sont néanmoins plus impactants :

- ✓ Le règlement sur les clôtures est réorganisé en introduisant des règles différentes selon les secteurs des communes (nature champêtre, intermédiaire, urbain) ce qui permet d'adapter les règles selon l'environnement existant.
  Cette modification n'a pas fait l'objet de remarques du public lors de l'enquête alors qu'elle va encadrer les pratiques au sein des communes.

  La commission relève que cette mesure permettra de conserver une certaine unicité au sein des villages et d'avoir une qualité architecturale et paysagère en limite d'emprise public.
  Ces nouvelles règles prennent également en compte les problématiques de continuité écologique en interdisant dans les secteurs champêtres en limite des zones urbanisées avec les zones A et N des soubassements béton et en imposant des petites ouvertures régulièrement réparties sur les clôtures pour le passage de la petite faune.

- ✓ Le règlement des zones Ua, Ub, Uh autorise sous conditions la sous-destination industrie.
  Cette mesure a fait l'objet de remarques de la MRAe et la collectivité, dans son mémoire en réponse, a proposé d'ajouter une condition supplémentaire pour limiter l'extension d'activités nuisibles en indiquant que ne peut être autorisée que l'extension

d'activités déjà existantes et sous réserve des nuisances que cette activité pourrait générer.

La commission prend note de cet engagement mais il lui aurait semblé plus pertinent de lister les éventuelles zones U où le développement d'activités est autorisé pour répondre à une problématique locale plutôt que de mettre en place une mesure généralisée à l'ensemble de la zone U. L'extension d'activités ne devrait pas pouvoir être automatique mais prendre en compte les enjeux locaux en intégrant la nature de l'activité et ses impacts sur des riverains.

Recommandation 1 : la collectivité pourrait lister par commune et par secteur les endroits où cette mesure pourrait être mise en place.

- ✓ En zone Nl, les sous-destinations *« exploitation agricole, établissement d'enseignement de santé et d'action sociale »* sont ajoutées.
  Cette évolution a fait l'objet de remarques de la MRAe et la CDPNAF, au motif notamment que cette modification porterait sur l'ensemble des Stecal Nl du PLUi-H alors que cela ne concernait qu'un projet sur la commune d'Igoville.
  Dans son mémoire en réponse, la collectivité a pris en compte ces avis en créant un Stecal Al spécifique pour le projet d'Igoville et en retirant cette rédaction du règlement de la zone Nl.

La commission prend note de cet engagement et il lui semble effectivement plus pertinent de ne pas généraliser de telles dispositions à l'ensemble des zone Nl.

- ✓ En zone Nl, la rédaction du règlement remplace *« leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »* par *« d'une préservation du caractère naturel et paysager de la zone »* ce qui conduit à adoucir les règles de compatibilité. La CDPNAF a émis un avis défavorable à cette évolution.

En l'absence de réelles motivations de la collectivité justifiant ce changement de rédaction, qui permettrait d'assouplir les règles de compatibilité, la commission recommande de revenir à la version initiale du texte du règlement.

Recommandation 2 : supprimer l'évolution envisagée sur le règlement de la zone Nl sur ce point.

- ✓ Dans le secteur de Gaillon, le règlement rappelle la supériorité du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon pour encadrer les futurs projets.

III - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Concernant le déroulement de l'enquête, la commission constate que :

- ✓ L'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur.
- ✓ Les dossiers mis à disposition du public sont complets, lisibles et compréhensibles pour appréhender les modifications envisagées.
- ✓ Toutes les formalités prescrites dans l'arrêté définissant l'enquête publique ont été respectées, en particulier l'affichage et la mise à disposition des documents.
- ✓ Le nombre de permanences était suffisant pour recevoir tout le public qui le souhaitait.
- ✓ Toute personne a pu venir pour faire part de son avis pendant toute la durée de l'enquête et les mesures de publicité ont permis une participation du public.
- ✓ Le projet a été notifié aux PPA et communes et les avis intégrés dans le dossier d'enquête.
- ✓ L'agglomération Seine Eure a fourni, dans son mémoire en réponse, des réponses aux dépositions du public et aux demandes complémentaires de la commission d'enquête notamment sur les avis des Personnes Publiques Associées, et a pris en compte un certain nombre de ces remarques pour amender son projet.

Concernant le projet de modification n°2 du PLUi valant SCoT, la commission estime que :

- ✓ Les changements de zonage proposés sont limités et ne visent pas à réduire des espaces agricoles, naturels ou des EBC,
- ✓ Les évolutions ne visent pas à une extension de l'urbanisation mais au contraire à rendre en zone agricole ou naturelle des surfaces qui pouvaient jusqu'alors être urbanisés à court ou moyen terme.
- ✓ Des protections d'espaces boisés classés sont ajoutées.
- ✓ Des éléments du patrimoine paysager et bâti sont identifiés et protégés afin de garantir leur pérennité.
- ✓ L'agglomération a pris en compte les avis des PPA et de l'Autorité Environnementale et s'est engagée à retirer de son projet certaines évolutions prévues qui étaient estimées comme potentiellement trop impactantes pour l'environnement.
- ✓ Les modifications envisagées du règlement ne sont pas en contradiction avec les objectifs de la collectivité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ✓ Les évolutions prévues du règlement visent à rappeler la supériorité du règlement du site patrimonial remarquable de Gaillon pour tout projet en zone Uspr et Nspr.

Au vu de tous ces éléments et suite à la demande de la communauté d'agglomération Seine Eure, la commission d'enquête mets un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 2 du PLUi valant SCoT

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, il a été transmis :

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec les registres d'enquête à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,

- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Louviers le 31 mai 2023

Christian BAÏSSE
Président de la Commission d'Enquête

Annie CORBIN
Membre de la Commission d'Enquête

Patrick BATAILLE
Membre de la Commission d'Enquête

remis en mains propres le 10/05/23

Codina

Christian BAÏSSE
Annie CORBIN
Patrick BATAILLE
Commissaires-Enquêteurs

SEINE EURE AGGLO
1 Place Ernest Thorel
27400 LOUVIERS
A l'attention de Mme CODINA

Launay le 10 mai 2023

Objet : Enquête publique Modification n°2 Plan Local d'Urbanisme

Madame,

L'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la communauté d'agglomération SEINE EURE AGGLO s'est déroulée du 3 avril 2023 au 3 mai 2023.

Lors de cette enquête, la commission d'enquête a rencontré vingt-huit personnes et a reçu vingt-quatre dépositions du public inscrites dans les registres d'enquête mis à la disposition du public dans les mairies de Clef-Vallée d'Eure, La Haye-Malherbe, Pont-de-l'Arche, Gaillon et au siège de l'agglomération ainsi que trois observations adressées par voie électronique et une observation orale. Au total, ces vingt-huit dépositions ont donné lieu à trente-trois observations.

A l'issue de cette enquête, la commission d'enquête a élaboré une synthèse de l'ensemble des observations formulées par le public que vous trouverez dans les pages suivantes.

Conformément à la réglementation, nous vous demandons de bien vouloir examiner chaque thématique formulée et nous faire part de votre point de vue sur tous les thèmes soulevés dans un délai de 15 jours à compter de ce jour soit avant le 25 mai 2023.

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour vous apporter tout éclaircissement nécessaire et vous prions de croire, Madame, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Christian Baïsse
Président de la Commission d'Enquête

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le document joint reprend les dépositions du public classées par thématique. Pour chacune de ces thématiques, les dépositions figurent ou bien in extenso ou bien sous forme de résumé afin de faciliter la lecture de cette synthèse. Dans le cas des thématiques « Zonage » et « OAP », les dépositions ont été classées par commune.

Dans le procès-verbal de synthèse, lorsque la déposition concernait une problématique de zonage, la commission d'enquête a ajouté à la suite de la déposition, lorsqu'elle l'a jugé nécessaire, une vue du secteur sur Géoportail et/ou l'extrait du plan de zonage correspondant.

Pour établir son mémoire en réponse, le pétitionnaire fournira toutes les précisions utiles ainsi que tous les documents nécessaires à la compréhension du dossier par la commission d'enquête et par le public.

LEGENDE DES TABLEAUX DES DEPOSITIONS DU PUBLIC :

REFERENCES :

Registre d'enquête : ***R*** suivi du n° de déposition sous ce mode et du lieu où se trouvait le registre

Courriels reçus : @ suivi du n° de déposition sous ce mode

1 - THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE :

1.1 Demande de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zone constructible :

De nombreuses dépositions reçues concernaient la possibilité d'étendre des zones constructibles aux dépens de zones naturelles ou agricoles. Ces modifications du zonage ne sont pas prévues dans la présente modification du PLUi et relèveraient d'une procédure de révision.

Commune d'Autheuil-Authouillet :

R1 Clef Vallée d'Eure – Déposition de Mme. LOUIS dit PICARD :
Elle demande la rectification de la limite constructible de la parcelle cadastrée AE3 en dent creuse. La patrie constructible (de 15 à 20m) rend complexe tous les projets de construction. 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.

Commune des Damps :

R2 Pont de l'Arche – Déposition de M. GONCALVES Christopher :
Demande d'une requalification de la parcelle 1861 (actuellement classée N) en zone U. En effet, détenant deux parcelles, (1835 et 1081) en zone U il s'agirait d'harmoniser le terrain et rendre possible un projet de carport / garage.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Le règlement de la zone N permet-il la construction des bâtiments démontables ?

Commune de La Saussaye :

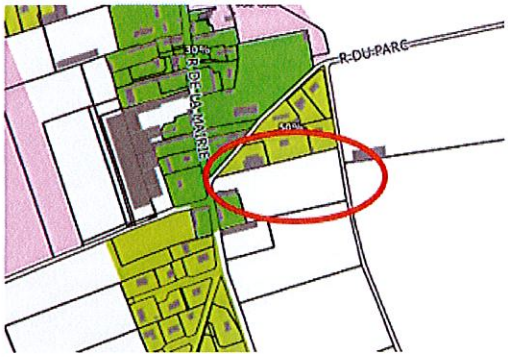
R2 La Haye-Malherbe – déposition de la famille DEROUEN – Saint-Cyr-la-Campagne :
Elle souhaite rendre constructible le terrain section 24 cadastré C582. Ce terrain se situe en plein centre, entouré d'habitations, terrain accessible par la voirie avec un raccord à l'eau et l'électricité. De plus, suite à la vente de la maison associée au terrain, il y a plus de 30 ans, les acquéreurs ont revendu une partie du terrain et une construction a été réalisée il y a moins de deux ans.
Depuis 30 ans, plusieurs demandes écrites et physiques ont été formulées chaque année pour que le terrain devienne enfin constructible. La famille ne comprend pas pourquoi ce refus sachant que des constructions sont réalisées tout autour ; cela n'a jamais été des terrains agricoles.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
La commune de la Saussaye ne fait pas partie du périmètre couvert par les deux modifications de PLUi ; cette commune dispose d'un PLU en propre.

Commune de Martot:

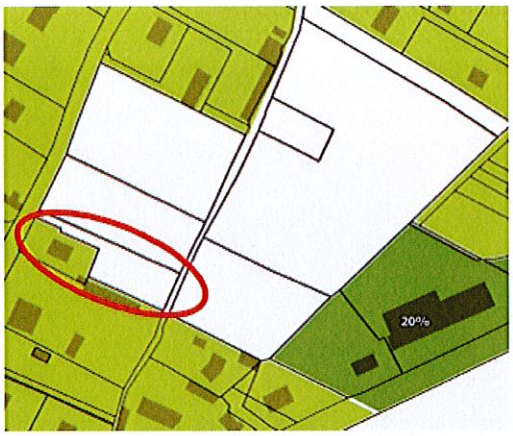
R1 Pont de l'Arche - Déposition de Mme CHENIN Indivision Denise Rivette:
Propriétaires de la parcelle B188 à Martot : aucun changement n'est prévu pour cette parcelle classée agricole dans le dossier de modification du PLUiH et qui était autrefois constructible. Les parcelles voisines sont construites. Nous demandons à ce qu'elle redevienne constructible.

La parcelle est en indivision ; elle n'est pas exploitée, restée en herbage.



Commune de Quatremare :

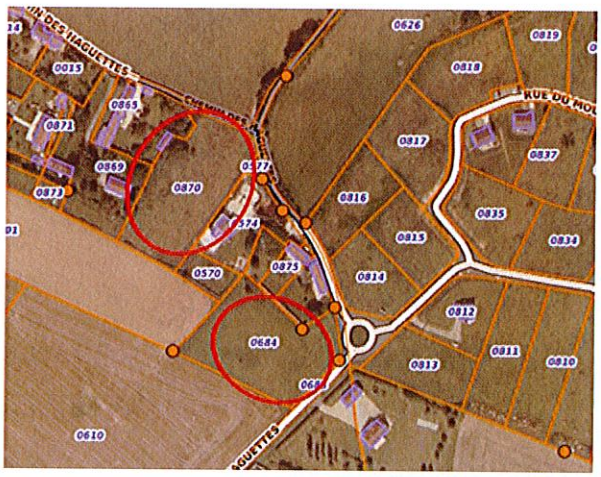
R3 La Haye-Malherbe – Déposition de M. PICARD Hervé :
Propriétaire en indivision de la parcelle D603 sur la commune de Quatremare, il demande le reclassement de cette parcelle en zone U du PLUiH en lieu et place de l'actuelle zone A.



Commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon :

R1 Gaillon – Déposition de Mme et M. AUFFRAY :
Ils déposent la copie de deux courriers adressés à la mairie de St-Aubin-de-Gaillon sollicitant le passage en zone constructible de deux terrains dont ils sont propriétaires :

- Parcelle ZK870 : terrain en zone constructible entouré de terrains à bâtir et qui était constructible avant le dernier PLUi.
- Parcelle ZK 684 : terrain en zone non constructible entouré de terrains à bâtir.



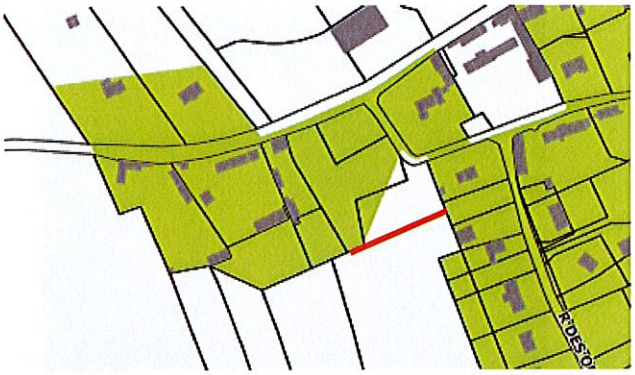
Commune de Saint-Julien-de-la Liègue :

R2 Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER
En représentation des ayant droits de la succession Brems, ils joignent un courrier signé par les héritiers de la succession adressé au maire de la commune et au président de la commission d'enquête demandant le changement de zonage d'un terrain agricole de 2 ha 55a30ca secteur de la rue de l'Acre Fayel en zone constructible. Ce terrain est cerné par des maisons sur 3 côtés, n'est plus exploité depuis plusieurs années et est viabilisé avec des moyens de communication.

Localisation parcelle ZC14

R3 Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER
En représentation des héritiers de succession Brems, ils demandent le changement de zonage d'une partie de la parcelle B214 pour une surface de 800 m² (parcelle actuellement en herbage agricole) à devenir en zone constructible. La zone concernée se situe entre les parcelles B226 et B212 (trait rouge sur le plan ci-dessous pour matérialiser la zone concernée).

Localisation B214 :



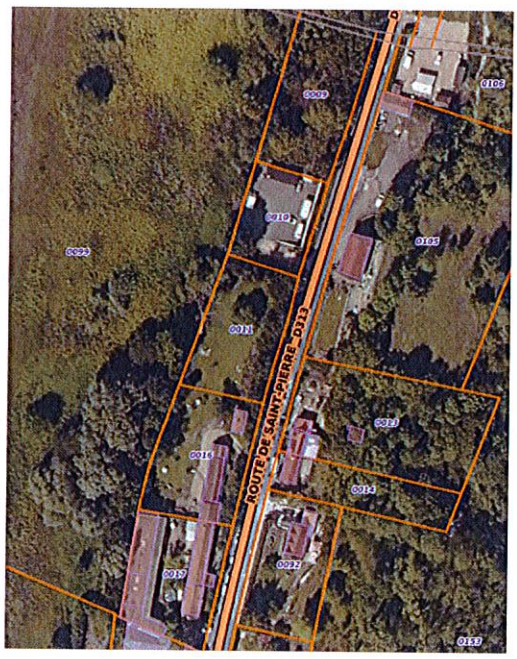
Commune de Saint-Pierre-la-Garenne :

R2 Gaillon – Déposition de Mme LEGENDRE Nadine :
Propriétaire d'un terrain sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne, parcelle AB252. Un projet de division de cette parcelle a été réalisé et la requérente souhaite qu'une partie de la parcelle AB 287 (2147 m²) issue de cette division soit rendue constructible ; elle dispose d'un accès indépendant.

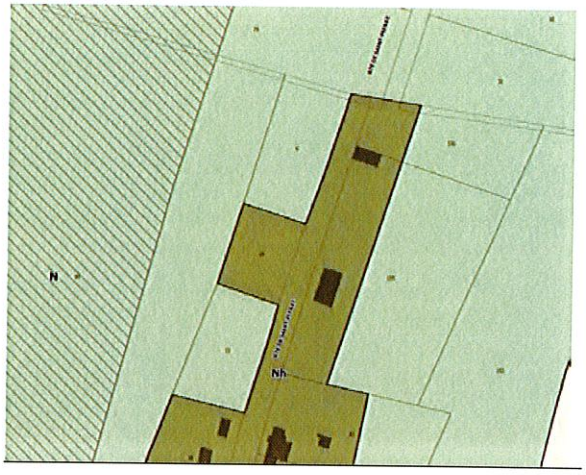
1.2 Demande de modification de classement au sein de zones naturelles ou agricoles :

Commune de Louviers :

R1 Louviers – Déposition de M. LEGER :
Propriétaire de la parcelle AC10. Une habitation a été construite Il y a plus de 10 ans sur cette parcelle avec autorisation de raccordement au réseau d'eau, électricité, assainissement... mais la construction n'a pas fait l'objet d'un permis de construire (accord verbal de la mairie seulement). Cette habitation est soumise à taxe foncière, taxe d'habitation. M. Leger souhaite régulariser cette situation mais la parcelle est actuellement située en zone N (naturelle) et demande le classement en zone Nh comme ses voisins afin de pouvoir régulariser la situation (dépôt ensuite de permis de construire).



Zonage n°1 – La parcelle AC10 est désormais classée en zone Nh.

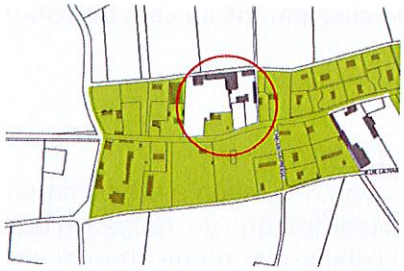


Modification envisagée par Seine Eure Agglo

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cette demande est déjà intégrée dans la présente modification du PLUiH.

Commune de Surville :

R7 Louviers – Déposition de MM GOUGET Serge et Roger :
Le corps de ferme situé au 28 route de Louviers n'étant plus utilisé en tant que tel, nous voudrions pouvoir le déclasser. Nous avons 3 acheteurs potentiels qui n'ont pas l'intention de modifier la nature des constructions existantes mais souhaiteraient pour l'un de ces lots réhabiliter une ancienne écurie en maison d'habitation.
Nous demandons un changement de destination de ces bâtiments qui n'ont plus de destination agricole.



Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
Le règlement de la zone permet le changement de destination de bâtiments agricoles en maison d'habitation conformément à l'article L151-11 2ème alinéa). Pour *répondre à cette demande, il faudrait donc que ces bâtiments soient identifiés au sein du PLUi.*

1.3 Reclassement de zones constructibles en zone naturelle ou agricole :

Commune de Criquebeuf-sur-Seine :

R2 Louviers – déposition anonyme :
Habitant de la commune de Criquebeuf-sur-Seine, riverain de la parcelle constructible située rue de Rougemont. Je suis favorable à la suppression de cet espace constructible sur la plaine maraîchère et à l'entrée de la ville.
Je souhaite par ailleurs, attirer votre attention sur les nuisances que pourraient générer les constructions d'une douzaine de logements sur ce terrain, notamment la possible difficulté de circulation sur une voie trop étroite ne permettant pas d'absorber les flux de véhicules importants.

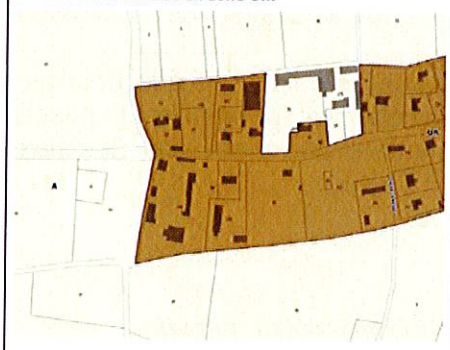
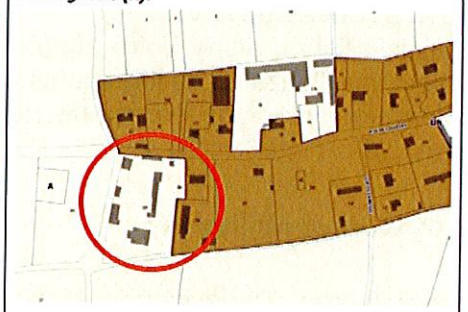
Commune de La Haye-Malherbe :

R5 La Haye-Malherbe - Déposition de Mme MISEREY EARL MGML :
Propriétaire d'un corps de ferme qui se retrouve entouré de nouvelles constructions ce qui génère des problèmes de voisinage. Nous ne comprenons pas pourquoi des parcelles à côté de notre exploitation soient classées en zone Ah ce qui risque de générer de nouvelles constructions et donc d'amplifier d'autres problèmes de voisinage. Nous demandons que la parcelle 93 soit classée en zone A (actuellement en herbage). Cette demande a été formulée lors de la modification du PLUi de 2021. Il était proposé d'étudier la mise en œuvre d'un zonage plus adapté permettant une meilleure gestion des usages mais malheureusement une partie des parcelles restent constructibles près de notre chemin d'accès.

Commune de Surville:

R4 Pont de l'Arche - Déposition de M. CHANU Guillaume et Mme CHANU Mathilde :
La modification du PLUi, à la demande de la mairie de Surville prévoit de classer en zone agricole la parcelle B189 située au hameau de la Vacherie 27 route de Louviers.
Conformément à l'avis de la Chambre d'Agriculture du 19 janvier 2023, nous manifestons notre volonté de la conserver en zone urbaine dite Uh. Le bien, objet des présentes, n'a plus aucune vocation agricole depuis presque 10 ans. Nous supposons que la mairie s'acharne encore à demander de nouveau un changement de zonage puisque le maire et un élu, propriétaires des parcelles voisines ont l'intention d'acquérir à moindre coût (valeur agricole) notre propriété.

Nous adresserons un nouveau courrier suite à ce rendez-vous à la CASE ainsi qu'à la mairie de Surville.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur du hameau de La Vacherie – Parcelle B189 classée en zone Uh. 	Zonage n°1 – La parcelle B189 est désormais classée en zone agricole (A). 

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
Peut-on savoir ce qui justifie la volonté de la collectivité de réduire les espaces urbanisables de la commune alors que dans le même temps des OAP sur cette même commune visent à en développer l'urbanisation ?

REMARQUES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION SUITE AUX AVIS PPA SUR LA CREATION DE STECAL AU SEIN DE ZONES AGRICOLES OU NATURELLES :

Commune d'Acquigny *:*
La CDPNAF a émis un avis défavorable à l'extension de la zone Nh, considérant la présence de boisement et de trame calcicole.
La demande de création d'un Stecal Nh fait-elle suite à des demandes particulières d'habitants de ce secteur en vue d'extension de leurs habitations ou de nouvelles constructions ?

Commune de Clef Vallée d'Eure :
Qu'est-ce qui justifie la surface aussi importante du Stecal Nl sur cette commune ? Existe-t-il un projet concret sur ce secteur et si oui quel est la nature du projet, quel est le nombre de constructions envisagées et leur emprise au sol ?

Commune d'Igoville :
Concernant la création des Stecal afin de permettre une activité équestre :
- *Où seront localisés exactement les bâtiments du centre ? Sur la zone qui était déjà classée Nl ou sur la zone qui était classée Uz ?*
- *Qu'est-ce qui justifiait d'avoir dans le PLUi avant cette modification une zone Nl aussi étendue sur le secteur ? Est-ce déjà l'activité du centre équestre qui était prévue ?*
- *Pourquoi ne pas avoir classé en zone A le périmètre du centre équestre ?*

Commune de Saint Pierre du Vauvray :
Existe-t-il un projet défini pour développer des zones d'activités de loisirs dans ce secteur ? Une identification du château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourrait-il suffire pour un tel projet ?

2 – ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE :

R1 La Haye-Malherbe – Déposition de M. CLERJEAU Laurent :
Demande du classement d'un if (de 300 ans) situé dans une propriété privée au titre des arbres remarquables à l'occasion de la modification du PLUi. Cet if est situé sur la commune de Saint-Pierre-de-Bailleul 3 place de la Grâce (parcelle 475). Demande formulée à la mairie de St Pierre de Bailleul et à l'agglo Seine Eure (photos jointes de l'arbre et copie de courriers précédemment adressés à la mairie de Saint-Pierre-de-Bailleul et à l'agglomération).

R6 Louviers- Déposition de Mme FINOT :
La déposition concerne un séquoia situé 9 rue du gouverneur Nouflard à Louviers (parcelle 371) qui, en 2001, était indiqué comme arbre remarquable dans le document d'urbanisme. En 2016, dans le nouveau document d'urbanisme il n'a plus été classé. Depuis 18 mois, elle demande sa réhabilitation et joint la liste des arbres remarquables de 2002 pour la commune de Louviers avec également des photos et un texte relatif de cet arbre.

R9.1 Louviers- Déposition de M. VENTOUILLAC :
Je confirme les remarques de Mme Finot au sujet du sequoia géant. Cet arbre patrimonial requiert toutes les protections possibles (ombre, ensoleillement, humidité du sol). Tenir compte du plateau racinaire qui doit être respecté dans la mesure du possible. Il y va de la pérennité de l'arbre (plan joint avec l'emprise du plateau racinaire qui va au-delà des limites de propriété).

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cet arbre figure bien au titre des arbres remarquables dans l'annexe 2.8 (petit patrimoine) du règlement (fiche 32 patrimoine végétal).

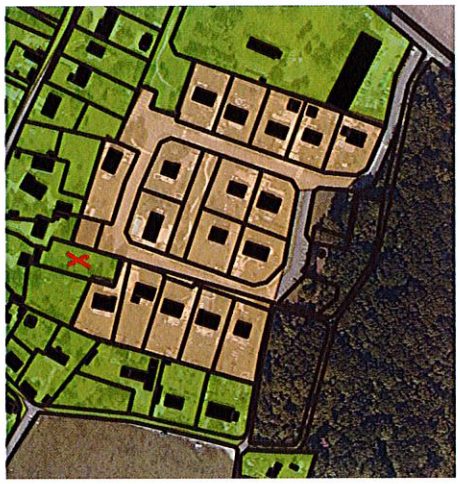
@2.2 Louviers- Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Nous demandons le renforcement de la protection de l'architecture ancienne et traditionnelle sur la rue du 13 août 44 et la rue Charles Riberpray. En effet, une construction très moderne risque d'être implantée le long de la rue du 13 août 44 masquant ainsi la vue de l'architecture traditionnelle de cette rue. Cette construction aurait eu tout à fait sa place en dehors de ce périmètre, d'autant qu'elle serait située à la limite de la zone inondable et devrait être construite sur pilotis. Rappelons que les constructions (murs comme maisons) de ces deux rues sont bâties essentiellement en pierres de Vernon. Certaines ayant été détruites dans les bombardements d'août 44 ont d'ailleurs étaient reconstruites au titre des dommages de guerre. Ces deux rues devraient bénéficier du même type de protection que le centre historique de Courcelles sur Seine.

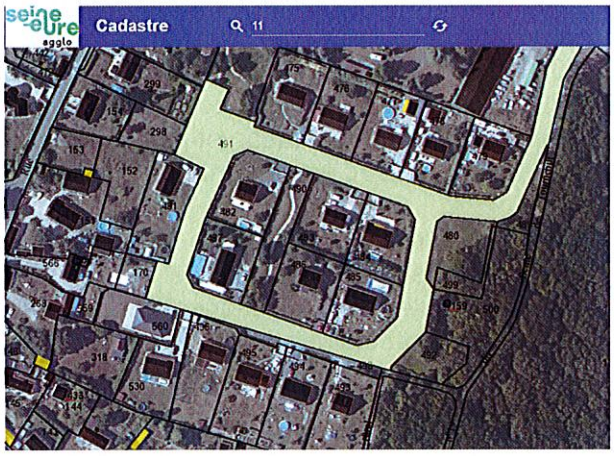
3 – REGLEMENT :

3.1 Clôtures :

R3 Louviers – Déposition anonyme :
Habitante d'Igoville, je souhaite refaire ma clôture. Dans la notice complémentaire du PLUiH qui présente les règles sur les clôtures, une exception à la hauteur est prévue le long des routes. Cette règle renvoie à une carte en annexe que je n'ai pas retrouvée dans le dossier…

@1 Louviers- Déposition de la mairie de Villers-sur-le-Roule :
Nous souhaitons porter à votre connaissance la construction d'une nouvelle maison dans la résidence du Domaine du Bois de la Belle Fille.
Cette maison est située au n°11 Bis et les références cadastrales de la parcelle sont AB 560.
La procédure de modification n°2 du PLUiH et du PLUi valant SCoT est actuellement en enquête publique et nous souhaitons noter au registre de l'enquête public que cette parcelle AB 560, étant rattachée au Domaine du Bois de la Belle Fille et afin d'avoir une cohérence sur toute cette résidence, soit classée en zone intermédiaire à la place de champêtre.





@2.1 Louviers- Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Dans la mesure où le PLUi autorise désormais et notamment sur la commune de Courcelles sur Seine, la construction sur de petites parcelles, nous proposons, afin de préserver l'intimité de chaque résident, propriétaire comme locataire la pose d'occultant en limite séparative. Cette proposition fait suite au constat de la non-protection de l'intimité des habitants à la limite des constructions de la résidence Louis Prévost et de celles de la résidence les Cigales.

3.2 Qualité architecturale :

R10 Louviers - Déposition anonyme :
Les modifications proposées vont dans le bon sens de façon à éviter les toits plats et conserver des implantations cohérentes avec l'existant. Il est indiqué que « les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site construit et des paysages ».
Ce paragraphe est suggestif. Les maisons du golf du Vaudreuil sont toutes avec des colombages. Pour garder cette spécificité et son caractère peut-on ajouter que les constructions devront conserver un aspect avec un minimum de colombages (30 à 50% des façades par exemple) pour éviter les murs tout blancs ou autre qui pourraient rompre l'homogénéité du site ?

R3 Gaillon - Déposition de Mme GUFFOND :
Elle demande, pour la partie ancienne de Courcelles sur Seine, de respecter l'architecture existante (vieilles pierres…).

@3 – Déposition de M. GUILLON de la part de M. HEIDERICH :
Il demande de revoir la modification des règles de hauteur maximale au faîtage (actuellement de 14m de l'égout au toit ou au sommet de l'acrotère / après modification du PLUi : 6m de

l'égout au toit ou au sommet de l'acrotère) pour les parcelles AT80 à AT86 ainsi que AT 581,490 et 491.
Ces parcelles font partie d'une unité foncière et d'un ensemble immobilier où les règles actuelles autorisent une hauteur maximale de 15m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Dans un souci d'harmonisation, il est sollicité d'appliquer cette même règle aux parcelles objet de la demande.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION SUITE AUX AVIS PPA SUR LA CREATION DE STECAL AU SEIN DE ZONES AGRICOLES OU NATURELLES :

Qu'est-ce qui justifie la position de l'agglomération de permettre au sein de l'ensemble des zones Nl de développer des activités type exploitations agricoles et établissement d'enseignement, de santé et d'action locale ?
Ne serait-il pas plus pertinent de limiter les exploitations agricoles aux zones A et les établissements d'enseignement au sein des zones U ?

4 – OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Commune de Courcelles-sur-Seine :

R5 Louviers – Déposition anonyme :
Dans le PLUi valant SCoT, l'OAP située route de l'avenir à Courcelles-sur-Seine est modifiée. Je m'interroge, est-elle conforme au projet d'accueil de logements souhaités par la commune ? Notamment pour le stationnement qui me semble disproportionné pour un projet d'accueil de personnes âgées qui ne possèdent généralement qu'une seule voiture…

Commune de Louviers :

R3 et O1 Pont de l'Arche – Dépositions de MM REVIRON Niels et Johan :
Ils demandent que l'OAP des Monts à Louviers soit modifiée. Ils déposeront ultérieurement par courriel.
En déposition orale, ils font part de la problématique liée à cette OAP : les entrées sont limitées à trois alors qu'il y a sept parcelles, nécessité de réaliser une voirie à l'intérieur de la zone qui contribuerait à augmenter son artificialisation. Il se demandent pourquoi prévoir une OAP alors qu'une classification en zone Uh suffisait avec toutefois un classement de protection du talus avec de la végétation.

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
La déposition a été faite par voie électronique le 3 mai mais après 17h soit postérieurement à la clôture de l'enquête et n'a pu être prise en compte.

Commune de Quatremare :

R4 La Haye-Malherbe – Déposition de M. LEMAIRE :
La Chambre d'Agriculture souhaite maintenir une partie de mes terrains ZH21 et ZH40 en zone agricole alors que mon souhait est de les classer en zone constructible, comme demandé à l'origine. Sur cette zone, il est envisagé la construction d'une maison d'habitation ainsi qu'un

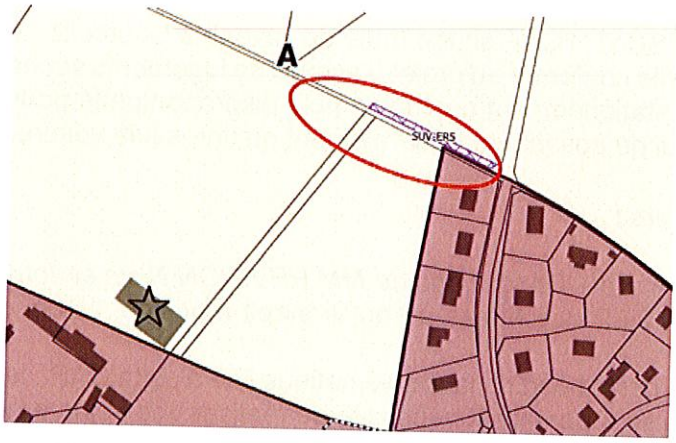
cabinet médical (orthophonie). Si ces deux zones prévues constructibles sont réduites, le projet sera impossible à réaliser.

5 – EXTENSION DES ZONES INDUSTRIELLES :

R4 Louviers – Déposition anonyme :
Architecte ayant des projets sur le territoire, je m'interroge car la notice de présentation du PLUiH prévoit l'autorisation sous conditions des industries en zone U. Mais le projet de règlement modifié disponible sur le site de l'agglomération ne mentionne pas cette possibilité.

6 – EMPLACEMENTS RESERVES :

R8 Louviers – Déposition de Mme OEYEN :
Propriétaire de la parcelle A43 sur laquelle est présent un emplacement réservé (n°5) pour un élargissement de chemin rural pour desservir une parcelle agricole. Cet emplacement réservé n'a pas d'objet ; aussi je demande la suppression de cet emplacement qui n'a pas lieu d'être. Une demande a été déposée lors de la modification n°1 du PLUi. La réponse apportée de conserver cet emplacement n'est pas motivée. Rien ne justifie l'élargissement de cette voie d'accès à des parcelles agricoles. Peut-on avoir l'objet ou les raisons qui justifient cette conservation ?



Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cet emplacement réservé avait été mis en place lors la création d'une OAP sur la parcelle E411 qui depuis a été supprimé.

7 – AUTRES QUESTIONS OU DEPOSITIONS :

R9.2 Louviers – Déposition de M. Ventouillac :
Accès au bois du Défens (Louviers). Ce bois, clôturé de murs sur tous ses côtés est ouvert au public. Il dispose de deux entrées :

- La première au bout de la rue Leroy Mary est praticable par les 4 roues motorisées (allées cavalières praticables sur toute la surface du bois).

- La deuxième près du cimetière est une entrée d'usage praticable à pied ou à vélo. Elle est menacée par la construction de deux lotissements.

Compte tenu du caractère clos du bois, en cas d'incendie ou d'accident, il faut ménager plusieurs accès pour véhicule roues (incendie, secours). D'autant plus qu'il arrive que des arbres tombent et obstruent les allées. Il faut donc que ces problèmes soient étudiés éventuellement avec les services de secours.

Deuxième accès évoqué dans la déposition

@2.3 Louviers- Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :

Plus largement, nous demandons que le PLUi soit plus protecteur des chemins d'intérêt public comme les chemins ruraux (exemple chemin de l'île à Courcelles sur Seine, actuellement non accessible au public) ou le chemin de halage (sur la commune du Val d'Hazey) qui va être en semaine partiellement fermé au public. Enfin, nous demandons la réouverture de la passerelle qui permet de relier Notre Dame de la Garenne (situé sur la commune de Gaillon) à Port Mort, ce qui élargirait le maillage avec les autres chemins piétonniers (exemple GR2) et piétonniers/cyclables (exemple : chemin de halage et la Seine à vélo).

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUiH) ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (PLUi valant SCoT)

seine-eure agglo

Le mémoire en réponse reprend la structure du procès-verbal de la commission d'enquête, organisé en 7 parties :

- Thématique relative au zonage,
- Eléments remarquables du paysage et du patrimoine,
- Règlement,
- Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Extension des zones industrielles,
- Emplacements réservés,
- Autres questions et dépositions,

SOMMAIRE

1/ Thématique relative au zonage **3**

1.1. Demandes de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zone constructible 3

1.2. Demandes de modification de classement au sein de zones naturelles ou agricoles 8

1.3. Reclassement de zones constructibles en zones naturelle ou agricole 9

2/ Eléments remarquables du paysage et du patrimoine **14**

3/ Règlement **16**

3.1. Clôtures 16

3.2. Qualité architecturale 17

4/ Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **19**

5/ Extensions des zones industrielles **20**

6/ Emplacements réservés **20**

7/ Autres questions ou dépositions **21**

1/ Thématique relative au zonage

1.1. Demandes de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zone constructible

Propos de la commission d'enquête : *« de nombreuses dépositions reçues concernaient la possibilité d'étendre des zones constructibles aux dépens de zones naturelles ou agricoles. Ces modifications du zonage ne sont pas prévues dans la présente modification du PLUi et relèveraient d'une procédure de révision »*.
L'Agglomération Seine-Eure considère les demandes suivantes comme des extensions à l'urbanisation sur des parcelles identifiées comme ayant une vocation naturelle ou agricole. Pour cette raison, dans le cadre de cette modification, aucune suite favorable ne pourra être accordée à ces demandes.

Commune d'Autheuil-Authouillet :
R1 Clef Vallée d'Eure – Déposition de Mme. LOUIS dit PICARD :
Elle demande la rectification de la limite constructible de la parcelle cadastrée AE3 en dent creuse. La patrie constructible (de 15 à 20m) rend complexe tous les projets de construction.
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.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle AE 3 en zone constructible nécessite une procédure de révision. Le classement actuel répond à un choix effectué par les communes au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT afin de ne pas exposer de nouveaux habitants au risque inondation (voir Rapport de présentation – justifications). L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.

Commune des Damps :

R2 Pont de l'Arche – Déposition de M. GONCALVES Christopher :

Demande d'une requalification de la parcelle 1861 (actuellement classée N) en zone U. En effet, détenant deux parcelles, (1835 et 1081) en zone U il s'agirait d'harmoniser le terrain et rendre possible un projet de carport / garage.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :

Le règlement de la zone N permet-il la construction des bâtiments démontables ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Le classement en zone naturelle de la parcelle A 1081 n'empêche pas la réalisation d'un carport. En effet, le règlement du PLUiH permet, en zone naturelle, la réalisation d'annexe sous réserve « *d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache et de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUiH* » ; ainsi que du respect de l'ensemble des dispositions règlementaires de la zone.

Commune de La Saussaye :

R2 La Haye-Malherbe – déposition de la famille DEROUEN – Saint-Cyr-la-Campagne :

Elle souhaite rendre constructible le terrain section 24 cadastré C582. Ce terrain se situe en plein centre, entouré d'habitations, terrain accessible par la voirie avec un raccord à l'eau et l'électricité. De plus, suite à la vente de la maison associée au terrain, il y a plus de 30 ans, les acquéreurs ont revendu une partie du terrain et une construction a été réalisée il y a moins de deux ans.

Depuis 30 ans, plusieurs demandes écrites et physiques ont été formulées chaque année pour que le terrain devienne enfin constructible. La famille ne comprend pas pourquoi ce refus sachant que des constructions sont réalisées tout autour ; cela n'a jamais été des terrains agricoles.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
La commune de la Saussaye ne fait pas partie du périmètre couvert par les deux modifications de PLUi ; cette commune dispose d'un PLU en propre.

La commune de La Saussaye dispose de son propre PLU communal. La présente procédure de modification concernant uniquement les deux PLU intercommunaux applicables sur le territoire, cette remarque est sans objet. Par ailleurs, le classement de la parcelle C 582 en zone constructible nécessite une procédure de révision.

Commune de Martot :
R1 Pont de l'Arche - Déposition de Mme CHENIN Indivision Denise Rivette:
Propriétaires de la parcelle B188 à Martot : aucun changement n'est prévu pour cette parcelle classée agricole dans le dossier de modification du PLUiH et qui était autrefois constructible. Les parcelles voisines sont construites. Nous demandons à ce qu'elle redevienne constructible.
La parcelle est en indivision ; elle n'est pas exploitée, restée en herbage.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle B 188 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.

Commune de Quatremare :
R3 La Haye-Malherbe – Déposition de M. PICARD Hervé :
Propriétaire en indivision de la parcelle D603 sur la commune de Quatremare, il demande le reclassement de cette parcelle en zone U du PLUiH en lieu et place de l'actuelle zone A.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle D 603 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.

Commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon :
R1 Gaillon – Déposition de Mme et M. AUFFRAY :
Ils déposent la copie de deux courriers adressés à la mairie de St-Aubin-de-Gaillon sollicitant le passage en zone constructible de deux terrains dont ils sont propriétaires :

- Parcelle ZK870 : terrain en zone constructible entouré de terrains à bâtir et qui était constructible avant le dernier PLUi.
- Parcelle ZK 684 : terrain en zone non constructible entouré de terrains à bâtir.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement des parcelles ZK 180 et ZK 684 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.

Commune de Saint-Julien-de-la Liègue :
R2 Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER
En représentation des ayant droits de la succession Brems, ils joignent un courrier signé par les héritiers de la succession adressé au maire de la commune et au président de la commission d'enquête demandant le changement de zonage d'un terrain agricole de 2 ha 55a30ca secteur de la rue de l'Acre Fayel en zone constructible. Ce terrain est cerné par des maisons sur 3 côtés, n'est plus exploité depuis plusieurs années et est viabilisé avec des moyens de communication.

Localisation parcelle ZC14 :

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement de la parcelle ZC 14 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.

R3 Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de Mme Christine BERARD et M. Emmanuel CARPENTIER
En représentation des héritiers de succession Brems, ils demandent le changement de zonage d'une partie de la parcelle B214 pour une surface de 800 m² (parcelle actuellement en herbage agricole) à devenir en zone constructible. La zone concernée se situe entre les parcelles B226 et B212 (trait rouge sur le plan ci-dessous pour matérialiser la zone concernée).

Localisation B214 :

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le classement d'une partie de la parcelle B 214 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.

Commune de Saint-Pierre-la-Garenne :

R2 Gaillon – Déposition de Mme LEGENDRE Nadine :

Propriétaire d'un terrain sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne, parcelle AB252. Un projet de division de cette parcelle a été réalisé et la requérente souhaite qu'une partie de la parcelle AB 287 (2147 m²) issue de cette division soit rendue constructible ; elle dispose d'un accès indépendant.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Le classement de la parcelle AB 252 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.

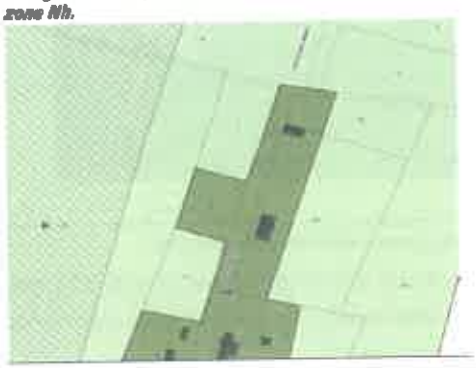
1.2. Demandes de modification de classement au sein de zones naturelles ou agricoles

Commune de Louviers :

R1 Louviers – Déposition de M. LEGER :

Propriétaire de la parcelle AC10. Une habitation a été construite il y a plus de 10 ans sur cette parcelle avec autorisation de raccordement au réseau d'eau, électricité, assainissement... mais la construction n'a pas fait l'objet d'un permis de construire (accord verbal de la mairie seulement). Cette habitation est soumise à taxe foncière, taxe d'habitation. M. Leger souhaite régulariser cette situation mais la parcelle est actuellement située en zone N (naturelle) et demande le classement en zone Nh comme ses voisins afin de pouvoir régulariser la situation (dépôt ensuite de permis de construire).

Zonage n°1 – La parcelle AC10 est désormais classée en zone Nh.



Modification envisagée par l'Agglo Seine-Eure.

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cette demande est déjà intégrée dans la présente modification du PLUiH.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette demande de modification, qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF en date du 23 mars 2023, est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.

Commune de Surville :
R7 Louviers – Déposition de MM GOUGET Serge et Roger :
Le corps de ferme situé au 28 route de Louviers n'étant plus utilisé en tant que tel, nous voudrions pouvoir le déclasser. Nous avons 3 acheteurs potentiels qui n'ont pas l'intention de modifier la nature des constructions existantes mais souhaiteraient pour l'un de ces lots réhabiliter une ancienne écurie en maison d'habitation.
Nous demandons un changement de destination de ces bâtiments qui n'ont plus de destination agricole.

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
Le règlement de la zone permet le changement de destination de bâtiments agricoles en maison d'habitation conformément à l'article L151-11 2ème alinéa). Pour *répondre à cette demande, il faudrait donc que ces bâtiments soient identifiés au sein du PLUi.*

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des bâtiments en zone agricole afin de permettre leur changement de destination.
Sous réserve d'un accord avec la commune de Surville, les bâtiments pourront être identifiés dans une prochaine modification.

1.3. Reclassement de zones constructibles en zones naturelle ou agricole

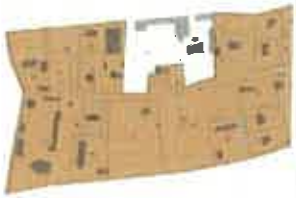
Commune de Criquebeuf-sur-Seine :
R2 Louviers – déposition anonyme :
Habitant de la commune de Criquebeuf-sur-Seine, riverain de la parcelle constructible située rue de Rougemont. Je suis favorable à la suppression de cet espace constructible sur la plaine maraîchère et à l'entrée de la ville.
Je souhaite par ailleurs, attirer votre attention sur les nuisances que pourraient générer les constructions d'une douzaine de logements sur ce terrain, notamment la possible difficulté de circulation sur une voie trop étroite ne permettant pas d'absorber les flux de véhicules importants.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.

Commune de La Haye-Malherbe :
R5 La Haye-Malherbe - Déposition de Mme MISEREY EARL MGML :
Propriétaire d'un corps de ferme qui se retrouve entouré de nouvelles constructions ce qui génère des problèmes de voisinage. Nous ne comprenons pas pourquoi des parcelles à côté de notre exploitation soient classées en zone Ah ce qui risque de générer de nouvelles constructions et donc d'amplifier d'autres problèmes de voisinage. Nous demandons que la parcelle 93 soit classée en zone A (actuellement en herbage). Cette demande a été formulée lors de la modification du PLUI de 2021. Il était proposé d'étudier la mise en œuvre d'un zonage plus adapté permettant une meilleure gestion des usages mais malheureusement une partie des parcelles restent constructibles près de notre chemin d'accès.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUiH, les parcelles situées à l'intérieur du périmètre règlementaire de réciprocité généré par l'exploitation ont été classées en zone agricole. A ce jour, aucune étude complémentaire n'ayant été menée, aucune autre évolution du zonage n'a pu être proposée.

Commune de Surville :
R4 Pont de l'Arche - Déposition de M. CHANU Guillaume et Mme CHANU Mathilde :
La modification du PLUI, à la demande de la mairie de Surville prévoit de classer en zone agricole la parcelle B189 située au hameau de la Vacherie 27 route de Louviers.
Conformément à l'avis de la Chambre d'Agriculture du 19 janvier 2023, nous manifestons notre volonté de la conserver en zone urbaine dite Uh. Le bien, objet des présentes, n'a plus aucune vocation agricole depuis presque 10 ans. Nous supposons que la mairie s'acharne encore à demander de nouveau un changement de zonage puisque le maire et un élu, propriétaires des parcelles voisines ont l'intention d'acquérir à moindre coût (valeur agricole) notre propriété. Nous adresserons un nouveau courrier suite à ce rendez-vous à la CASE ainsi qu'à la mairie de Surville.

Extrait du zonage issu du PLUIH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur du hameau de La Vacherie - Parcelle B189 classée en zone Uh. 	Zonage n°1 – La parcelle B189 est désormais classée en zone agricole (A).

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
Peut-on savoir ce qui justifie la volonté de la collectivité de réduire les espaces urbanisables de la commune alors que dans le même temps des OAP sur cette même commune visent à en développer l'urbanisation ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Les terrains et les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et compte tenu des éléments apportés par la Chambre d'agriculture dans son avis en date du 19 janvier 2023, il est décidé de retirer cette évolution du zonage pour l'approbation de la modification n°2.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION SUITE AUX AVIS PPA SUR LA CREATION DE STECAL AU SEIN DE ZONES AGRICOLES OU NATURELLES :

Commune d'Acquigny :
La CDPNAF a émis un avis défavorable à l'extension de la zone Nh, considérant la présence de boisement et de trame calcicole.
La demande de création d'un Stecal Nh fait-elle suite à des demandes particulières d'habitants de ce secteur en vue d'extension de leurs habitations ou de nouvelles constructions ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette demande résulte d'un besoin exprimé par la commune d'Acquigny à la demande d'un particulier. Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 23 mars 2023 sur ce point, ce projet d'évolution du zonage est retiré de la présente procédure de modification pour l'approbation.

Commune de Clef Vallée d'Eure :
Qu'est-ce qui justifie la surface aussi importante du Stecal Nl sur cette commune ? Existe-t-il un projet concret sur ce secteur et si oui quel est la nature du projet, quel est le nombre de constructions envisagées et leur emprise au sol ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le projet porté sur cette commune est un projet touristique de qualité dans la Vallée d'Eure. Effectivement, les porteurs de projets ont eu à cœur de valoriser les bâtiments existants d'un ancien corps de ferme présents sur le site en les transformant en gîtes (la bergerie, le four à pain et l'étable).

Ils souhaitent par la suite orienter leur projet vers un tourisme raisonné et de qualité, tourné vers la nature et le patrimoine, avec la mise en valeur des trois étangs (promenades, ponts, pêche), la création d'une serre, d'un potager, d'un verger ou encore d'hébergements insolites et de qualité.
Afin de permettre la réalisation du projet, tout en préservant le cadre naturel et exceptionnel du site, et suite à ce qui avait été acté lors de la CDPENAF du 23 mars 2023, il est proposé de créer plusieurs STECAL Nl (au nombre de 14) d'une surface cumulée de 9 600 m² afin de permettre la réalisation du projet (cabanes, zone technique, espace d'accueil, espaces de loisirs, serre...). Cette évolution permet d'autoriser l'aménagement du site à hauteur de 10% de sa superficie et non sur la totalité comme ce qui avait été envisagé initialement. Le porteur de projet a fourni un plan matérialisant l'emplacement projetés des différents bâtiments ainsi qu'un plan côté des 2 types cabanes qui seront implantées (2 personnes : 60 m² et 4 personnes : 100 m²). Les arbres existants, les alignements d'arbres et la ripisylve en bord de l'Eure pourront être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme afin de permettre une insertion paysagère de qualité du projet et préserver le rôle de la Trame Verte et Bleue sur ce site. Des études plus poussées lors de l'intégration de la TVB aux documents d'urbanisme pourront permettre ultérieurement une intégration plus approfondie des arbres sur ce secteur.

Eléments fournis par le porteur de projet sur l'implantation des différents bâtiments

Commune d'Igoville :

Concernant la création des Stecal afin de permettre une activité équestre :

- Où seront localisés exactement les bâtiments du centre ? Sur la zone qui était déjà classée Nl ou sur la zone qui était classée Uz ?
- Qu'est-ce qui justifiait d'avoir dans le PLUi avant cette modification une zone Nl aussi étendue sur le secteur ? Est-ce déjà l'activité du centre équestre qui était prévue ?
- Pourquoi ne pas avoir classé en zone A le périmètre du centre équestre ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'activité équestre et à l'issue de la présentation en CDPENAF le 23 mars 2023, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique Al, agricole de loisir. La future zone sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.

Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole en lien avec une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le périmètre de ce STECAL se substituera aux zones Uz et Nl avant la modification n°2.

L'évolution du règlement de la zone Nl était en lien avec le projet sus évoqué. Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a été créé pour ce projet. Elle est donc retirée du projet de modification pour l'approbation.

Position	Batiment
1	Salle du Fort (existante)
2	Mall Principal
3	Aile Droite Manège
4	Aile Gauche Boxes
5	Marcheur
6	Ponetterie
7	Barn Cavalier Pro
8	Lodge Conteneur 1
9	Cottage 1
10	Lodge Conteneur 2
11	Cottage 2
12	Logements fonction

Proposition d'implantation des bâtiments de la part du porteur de projet, sur la base du zonage arrêté en Conseil communautaire de novembre 2022 – éléments susceptibles d'évolutions

Commune de Saint Pierre du Vauvray :
Existe-t-il un projet défini pour développer des zones d'activités de loisirs dans ce secteur ? Une identification du château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourrait-il suffire pour un tel projet ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Ce changement de zonage avait pour but de permettre la valorisation du château, en lien avec l'ancien terrain du camping de la commune. Afin de permettre cette valorisation tout en encadrant les projets et en prenant en compte les risques applicables sur secteur (zone verte du PPRi des Boucles de Poses) et suite à la proposition de la CDPENAF en date du 23 mars 2023, l'Agglomération Seine-Eure propose d'identifier le bâtiment du château au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre son changement de destination et de retirer l'évolution du zonage N vers Ni initialement prévu pour l'approbation.

2/ Eléments remarquables du paysage et du patrimoine

R1 La Haye-Malherbe – Déposition de M. CLERJEAU Laurent :
Demande du classement d'un if (de 300 ans) situé dans une propriété privée au titre des arbres remarquables à l'occasion de la modification du PLUi. Cet if est situé sur la commune de Saint-Pierre-de-Bailleul 3 place de la Grâce (parcelle 475). Demande formulée à la mairie de St Pierre de Bailleul et à l'agglo Seine Eure (photos jointes de l'arbre et copie de courriers précédemment adressés à la mairie de Saint-Pierre-de-Bailleul et à l'agglomération).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification recensés au moment de la prescription de la procédure. Elle pourra faire l'objet d'un examen, en accord avec la commune de St Pierre de Bailleul, lors d'une évolution ultérieure du document.

R6 Louviers- Déposition de Mme FINOT :
La déposition concerne un séquoia situé 9 rue du gouverneur Nouflard à Louviers (parcelle 371) qui, en 2001, était indiqué comme arbre remarquable dans le document d'urbanisme. En 2016, dans le nouveau document d'urbanisme il n'a plus été classé. Depuis 18 mois, elle demande sa réhabilitation et joint la liste des arbres remarquables de 2002 pour la commune de Louviers avec également des photos et un texte relatif de cet arbre.

R9.1 Louviers- Déposition de M. VENTOUILLAC :
Je confirme les remarques de Mme Finot au sujet du sequoia géant. Cet arbre patrimonial requiert toutes les protections possibles (ombre, ensoleillement, humidité du sol). Tenir compte du plateau racinaire qui doit être respecté dans la mesure du possible. Il y va de la pérennité de l'arbre (plan joint avec l'emprise du plateau racinaire qui va au-delà des limites de propriété).

Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cet arbre figure bien au titre des arbres remarquables dans l'annexe 2.8 (petit patrimoine) du règlement (fiche 32 patrimoine végétal).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette demande d'identification est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.

@2.2 Louviers- Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Nous demandons le renforcement de la protection de l'architecture ancienne et traditionnelle sur la rue du 13 août 44 et la rue Charles Riberpray. En effet, une construction très moderne risque d'être implantée le long de la rue du 13 août 44 masquant ainsi la vue de l'architecture traditionnelle de cette rue. Cette construction aurait eu tout à fait sa place en dehors de ce périmètre, d'autant qu'elle serait située à la limite de la zone inondable et devrait être construite sur pilotis. Rappelons que les constructions (murs comme maisons) de ces deux rues sont bâties essentiellement en pierres de Vernon. Certaines ayant été détruites dans les bombardements d'août 44 ont d'ailleurs étaient reconstruites au titre des dommages de guerre. Ces deux rues devraient bénéficier du même type de protection que le centre historique de Courcelles sur Seine.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur et à protéger pour des motifs d'ordre historique ou architectural et de définir des prescriptions permettant d'assurer leur conservation. Certains éléments ont été repérés à ce titre au plan de zonage n°2 de la commune (secteur du centre-bourg de la commune).
Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification recensés au moment de la prescription de la procédure. L'identification de nouveaux éléments nécessite un travail de terrain

et des études plus poussées. L'Agglomération Seine-Eure propose, en accord avec la commune de Courcelles sur Seine, d'étudier ce sujet dans une prochaine modification.

3/ Règlement

3.1. Clôtures

R3 Louviers – Déposition anonyme :
Habitante d'Igoville, je souhaite refaire ma clôture. Dans la notice complémentaire du PLUiH qui présente les règles sur les clôtures, une exception à la hauteur est prévue le long des routes. Cette règle renvoie à une carte en annexe que je n'ai pas retrouvée dans le dossier...

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Les cartes « classement sonore et clôture » seront ajoutées en annexe du règlement écrit du PLUiH et du PLUi valant SCoT pour l'approbation.

@1 Louviers- Déposition de la mairie de Villers-sur-le-Roule :
Nous souhaitons porter à votre connaissance la construction d'une nouvelle maison dans la résidence du Domaine du Bois de la Belle Fille.
Cette maison est située au n°11 Bis et les références cadastrales de la parcelle sont AB 560.
La procédure de modification n°2 du PLUiH et du PLUi valant SCoT est actuellement en enquête publique et nous souhaitons noter au registre de l'enquête public que cette parcelle AB 560, étant rattachée au Domaine du Bois de la Belle Fille et afin d'avoir une cohérence sur toute cette résidence, soit classée en zone intermédiaire à la place de champêtre.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
La modification du zonage de la parcelle AB 560 sera effectuée pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi valant SCoT.

@2.1 Louviers- Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Dans la mesure où le PLUi autorise désormais et notamment sur la commune de Courcelles sur Seine, la construction sur de petites parcelles, nous proposons, afin de préserver l'intimité de chaque résident, propriétaire comme locataire la pose d'occultant en limite séparative. Cette proposition fait suite au constat de la non-protection de l'intimité des habitants à la limite des constructions de la résidence Louis Prévost et de celles de la résidence les Cigales.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'évolution des règles sur les clôtures dans le cadre de la présente procédure de modification est issue de la réflexion menée dans le cadre du groupe de travail sur les clôtures composé d'élus représentatifs de l'ensemble des communes du territoire, d'agents de l'Agglomération mais aussi de partenaires extérieurs. Il s'est réuni plusieurs fois durant les années 2021 et 2022 afin de réfléchir sur les clôtures et les enjeux qu'elles représentent pour le territoire de l'Agglomération (architecture, lutte contre les îlots de chaleur urbain, gestion du ruissellement, préservation de la biodiversité...). Ces règles et le zonage y afférent ont été présentés à chaque commune du territoire, lors de rencontres individuelles qui se sont déroulées en juillet 2022.
Les dispositifs en lames occultantes sont autorisés en secteur « intermédiaire » et « urbain », en limites séparatives, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3.2. Qualité architecturale

R10 Louviers - Déposition anonyme :
Les modifications proposées vont dans le bon sens de façon à éviter les toits plats et conserver des implantations cohérentes avec l'existant. Il est indiqué que « les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site construit et des paysages ».
Ce paragraphe est suggestif. Les maisons du golf sont toutes avec des colombages. Pour garder cette spécificité et son caractère peut-on ajouter que les constructions devront conserver un aspect avec un minimum de colombages (30 à 50% des façades par exemple) pour éviter les murs tout blancs ou autre qui pourraient rompre l'homogénéité du site ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'ajout de la disposition suivante « *dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil), les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site construit et des paysages* » permet de préserver le caractère particulier du secteur du Golf du Vaudreuil. Les constructions de ce secteur s'insèrent dans un cadre architectural et paysager de qualité, utilisant des matériaux tels que de la pierre, de la brique ou du bois. La disposition évoquée ci-dessus permettra alors d'encadrer la qualité des futurs projets et d'assurer leur intégration dans l'environnement.

R3 Gaillon - Déposition de Mme GUFFOND :
Elle demande, pour la partie ancienne de Courcelles sur Seine, de respecter l'architecture existante (vieilles pierres...).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur et à protéger pour des motifs d'ordre historique ou architectural et de définir des prescriptions permettant d'assurer leur conservation. Certains éléments ont été repérés à ce titre au plan de zonage n°2 de la commune (secteur du centre-bourg de la commune).
Par ailleurs, dans le cadre de la présente procédure de modification un travail a été réalisé sur les clôtures et sur les teintes des bâtiments afin d'encadrer les futurs projets et d'assurer de leur intégration dans l'environnement architectural et paysage dans lequel ils s'insèrent. Ces nouvelles règles permettront de préserver l'identité architecturale et patrimoniale des villes et villages.

@3 – Déposition de M. GUILLON de la part de M. HEIDERICH :
Il demande de revoir la modification des règles de hauteur maximale au faîtage (actuellement de 14m de l'égout au toit ou au sommet de l'acrotère / après modification du PLUi : 6m de l'égout au toit ou au sommet de l'acrotère) pour les parcelles AT80 à AT86 ainsi que AT 581,490 et 491.
Ces parcelles font partie d'une unité foncière et d'un ensemble immobilier où les règles actuelles autorisent une hauteur maximale de 15m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Dans un souci d'harmonisation, il est sollicité d'appliquer cette même règle aux parcelles objet de la demande.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Compte tenu du contexte architectural de ces parcelles, la demande de M. Guillon est justifiée. Les règles de hauteur actuelles seront maintenues sur ces parcelles conformément à la demande.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION SUITE AUX AVIS PPA SUR LA CREATION DE STECAL AU SEIN DE ZONES AGRICOLES OU NATURELLES :

Qu'est-ce qui justifie la position de l'agglomération de permettre au sein de l'ensemble des zones Nl de développer des activités type exploitations agricoles et établissement d'enseignement, de santé et d'action locale ?
Ne serait-il pas plus pertinent de limiter les exploitations agricoles aux zones A et les établissements d'enseignement au sein des zones U ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'évolution du règlement de la zone Nl était en lien avec le projet de centre équestre sur la commune d'Igoville (cf ci-dessus). Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a été créer pour ce projet. Cette évolution est donc retirée du projet de modification.
En effet, suite à la présentation du projet en CDPENAF le 23 mars 2023, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique Al, agricole de loisir. Ce STECAL sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.
Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole et en liaison avec une de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Le périmètre de ce STECAL se substituera aux zones Uz et Nl avant la modification n°2.

4/ Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Commune de Courcelles-sur-Seine :
R5 Louviers – Déposition anonyme :
Dans le PLUi valant SCoT, l'OAP située route de l'avenir à Courcelles-sur-Seine est modifiée. Je m'interroge, est-elle conforme au projet d'accueil de logements souhaités par la commune ? Notamment pour le stationnement qui me semble disproportionné pour un projet d'accueil de personnes âgées qui ne possèdent généralement qu'une seule voiture...

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Les dispositions règlementaires de l'OAP ont évolué afin d'imposer 1 place de stationnement par logement et 0,5 places de stationnement par logements pour les visiteurs. Il est également prévu que les bâtiments observent un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique.

Commune de Louviers :
R3 et O1 Pont de l'Arche – Dépositions de MM REVIRON Niels et Johan :
Ils demandent que l'OAP des Monts à Louviers soit modifiée. Ils déposeront ultérieurement par courriel.
En déposition orale, ils font part de la problématique liée à cette OAP : les entrées sont limitées à trois alors qu'il y a sept parcelles, nécessité de réaliser une voirie à l'intérieur de la zone qui contribuerait à augmenter son artificialisation. Il se demandent pourquoi prévoir une OAP alors qu'une classification en zone Uh suffisait avec toutefois un classement de protection du talus avec de la végétation.

Remarque complémentaire de la commission d'enquête :
La déposition a été faite par voie électronique le 3 mai mais après 17h soit postérieurement à la clôture de l'enquête et n'a pu être prise en compte.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
L'objectif de l'OAP est de permettre le développement de ce secteur, tout en encadrant son futur développement afin de promouvoir un aménagement d'ensemble cohérent, de qualité et respectueux de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Commune de Quatremare :
R4 La Haye-Malherbe – Déposition de M. LEMAIRE :
La Chambre d'Agriculture souhaite maintenir une partie de mes terrains ZH21 et ZH40 en zone agricole alors que mon souhait est de les classer en zone constructible, comme demandé à l'origine. Sur cette zone, il est envisagé la construction d'une maison d'habitation ainsi qu'un cabinet médical (orthophonie). Si ces deux zones prévues constructibles sont réduites, le projet sera impossible à réaliser.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Une partie de l'OAP a été restituée en zone agricole, la partie maintenue en U, s'étend sur l'arrière du fait de la configuration étroite des parcelles. L'Agglomération Seine-Eure propose de maintenir l'évolution du zonage telle qu'arrêtée en Conseil communautaire en novembre 2022.

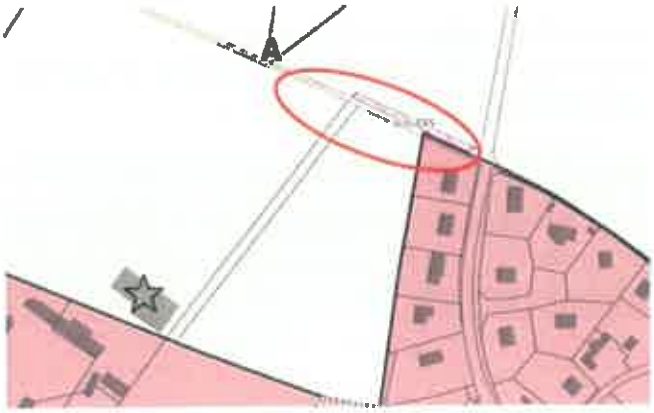
5/ Extensions des zones industrielles

R4 Louviers – Déposition anonyme :
Architecte ayant des projets sur le territoire, je m'interroge car la notice de présentation du PLUIH prévoit l'autorisation sous conditions des industries en zone U. Mais le projet de règlement modifié disponible sur le site de l'agglomération ne mentionne pas cette possibilité.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Le règlement écrit du PLUIH sera modifié afin d'ajouter la règle suivante : « *Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUIH* ».

6/ Emplacements réservés

R8 Louviers – Déposition de Mme OEYEN :
Propriétaire de la parcelle A43 sur laquelle est présent un emplacement réservé (n°5) pour un élargissement de chemin rural pour desservir une parcelle agricole. Cet emplacement réservé n'a pas d'objet ; aussi je demande la suppression de cet emplacement qui n'a pas lieu d'être. Une demande a été déposée lors de la modification n°1 du PLUI. La réponse apportée de conserver cet emplacement n'est pas motivée. Rien ne justifie l'élargissement de cette voie d'accès à des parcelles agricoles. Peut-on avoir l'objet ou les raisons qui justifient cette conservation ?



Remarque complémentaire de la Commission d'Enquête :
Cet emplacement réservé avait été mis en place lors la création d'une OAP sur la parcelle E411 qui depuis a été supprimé.

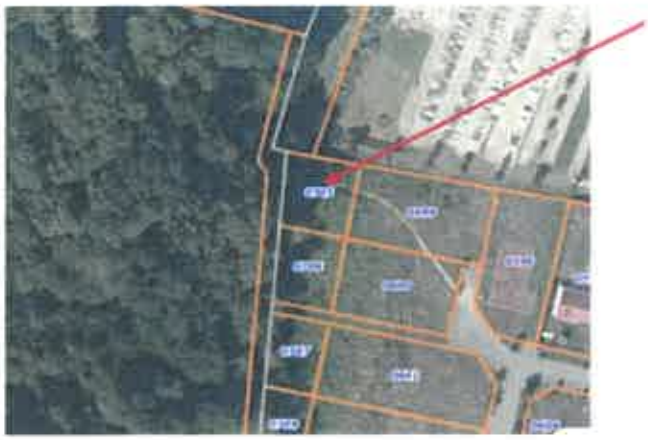
Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
La commune de Surville souhaite conserver l'emplacement réservé n°5 dont l'objet et de créer une voirie d'accès comme indiqué en annexe du règlement écrit du PLUIH.

7/ Autres questions ou dépositions

R9.2 Louviers – Déposition de M. Ventouillac :
Accès au bois du Défens (Louviers). Ce bois, clôturé de murs sur tous ses côtés est ouvert au public. Il dispose de deux entrées :

- La première au bout de la rue Leroy Mary est praticable par les 4 roues motorisées (allées cavalières praticables sur toute la surface du bois).
- La deuxième près du cimetière est une entrée d'usage praticable à pied ou à vélo. Elle est menacée par la construction de deux lotissements.

Compte tenu du caractère clos du bois, en cas d'incendie ou d'accident, il faut ménager plusieurs accès pour véhicule roues (incendie, secours). D'autant plus qu'il arrive que des arbres tombent et obstruent les allées. Il faut donc que ces problèmes soient étudiés éventuellement avec les services de secours.



Deuxième accès évoqué dans la déposition

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure. Par ailleurs, la question des accès est traitée dans le PLUiH dans le cadre d'un projet de construction.

@2.3 Louviers- Déposition de M. BASSET Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles :
Plus largement, nous demandons que le PLUi soit plus protecteur des chemins d'intérêt public comme les chemins ruraux (exemple chemin de l'île à Courcelles sur Seine, actuellement non accessible au public) ou le chemin de halage (sur la commune du Val d'Hazey) qui va être en semaine partiellement fermé au public. Enfin, nous demandons la réouverture de la passerelle qui permet de relier Notre Dame de la Garenne (situé sur la commune de Gaillon) à Port Mort, ce qui élargirait le maillage avec les autres chemins piétonniers (exemple GR2) et piétonniers/cyclables (exemple : chemin de halage et la Seine à vélo).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :
Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure, puisque la gestion des chemins ne relève pas du champ d'application du PLUi valant SCoT. Par ailleurs,
Par ailleurs, il est possible, dans le PLUi valant SCoT, d'inscrire des emplacements réservés permettant d'instituer une servitude pour la réalisation de cheminements doux ou de repérer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme des chemins présentant un intérêt patrimonial.

A Louviers, le 25 MAI 2023

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE - EURE

Président