

---

## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE** **Modification N°3 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant** **lieu de programme local de l'habitat (PLUiH)**

---

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Enquête publique relative à la modification N°3 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) et du plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCoT).**

**Projet présenté par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure**

Du 26 octobre 2023 à 9h00 au 27 novembre 2023 à 18h00



Composition de la commission d'enquête :

Président : M. Jean-François BARBANT

Membres titulaires : M. Serge DE SAINTE MARESVILLE et M. Gilles SAPIN

Membre suppléant : M. Christian BAÏSSE

Tribunal Administratif de Rouen - Dossier N° E23000047 / 76

Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure N°23A43

---

## PREAMBULE

---

Les conclusions et avis de la commission d'enquête font suite à la rédaction du rapport relatif à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 26 octobre 2023 à 9h00 au 27 novembre 2023 portant sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) et du plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCoT) présenté par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

---

## PRESENTATION DE L'ENQUETE

---

La présente enquête publique est une enquête unique qui porte sur la modification n°3 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.*

Le conseil communautaire a approuvé le PLUi-H le 28 novembre 2019.

Une première modification de ce document a été réalisée en 2021 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 27 janvier 2022.

Une seconde modification de ce document a été réalisée en 2022/2023 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 29 juin 2023.

---

## LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES PLUi

---

Les modifications envisagées ont pour objet :

De procéder à des modifications du règlement écrit du document 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 du PLUi en 2019,

De faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur les projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUi.

De prendre en compte le choix d'élus visant à améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs définis par le PADD.

D'apporter une évolution au règlement des zones agricoles et naturelles en réponse aux enjeux importants pour le développement des activités agricoles et forestières. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de protéger ces zones agricoles et naturelles d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques, mais aussi de les mettre en valeur en

permettant leur évolution à l'avenir, notamment en favorisant un développement (encadré) des constructions présentes dans ces zones. Les règles encadrant le développement des constructions en zones agricoles et naturelles sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

---

## CONTENU DES DOSSIERS DE MODIFICATION N°3 DES PLUI

---

Les dossiers relatifs à la modification n°3 du PLUi-H, 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 :**

Une notice a été établie et détaille 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.

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. 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 :**

Cette notice contient une évaluation environnementale des modifications apportées au 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 - Projet de règlement :**

Ce document reprend le règlement écrit complet intégrant les projets de modifications apportées.

Ce dossier a été complété des pièces suivantes mises à la disposition du public :

- L'arrêté 23A05 du 5 janvier 2023 prescrivant la modification n°3 du PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat.
- L'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ayant répondu : CDPNAF, CCI, Département de l'Eure, UDAP de l'Eure
- 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 23A43 du 14 septembre 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.

---

## LES MODIFICATIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION N°3 DU PLUi

---

### SUR LE REGLEMENT ECRIT :

Le projet de règlement comporte des modifications dont certaines ont pour but de clarifier une règle qui était jusqu'alors considérée comme difficile à interpréter.

Sur le document, des compléments sont apportés en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, tout comme l'éventualité d'une imposition d'aménagement d'entrée charretière.

### SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Le projet de modification prévoit un certain nombre de changements, suppressions, extensions dans les zonages de plusieurs communes. Ces modifications peuvent changer les règles d'espaces libres de pleine terre à préserver et les règles de hauteur.

Des OAP sont modifiées. Des emplacements réservés et des servitudes de localisation sont créés, modifiés ou supprimés.

Des bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Des parcelles font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Des modifications sont apportées sur un STECAL Nh

---

## LES MODALITES DE LA CONCERTATION SUR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

---

En conseil communautaire du jeudi 09 février 2023, les modalités de concertation avec le public sur le projet arrêté.

Une partie du site Internet de l'agglomération Seine-Eure a été dédiée aux évolutions du PLUi, complétée ou mise à jour à mesure de l'avancée des études, jusqu'au bilan final de la concertation. Plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure ont également relayé l'information sur leur site Internet.

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 mairies suivantes : Pont-de-l'Arche, La Haye-Malherbe, Heudebouville, Clef-Vallée-d'Eure et Gaillon.

Le public a pu faire connaître ses observations en les consignand dans un registre de concertation accompagnant le dossier de concertation, en s'exprimant oralement lors des permanences publiques, ou en adressant un courrier ou un courriel au siège de l'agglomération Seine-Eure et dans les mairies nommées ci-dessus.

L'Agglomération Seine-Eure a mis en œuvre une campagne de communication pour annoncer les permanences publiques, par l'intermédiaire d'affiches et de visuels à destination des réseaux sociaux.

Six permanences ont été organisées entre le 05 et le 09 juin 2023 dans ces mêmes communes.

---

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

---

**Avis de la CDPNAF :** Avis favorable sur le projet de modification.

**Avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) :** Avis favorable au projet de modification. Cependant elle a formulé des remarques concernant la zone d'activités des Fresneaux à Pîtres et l'OAP Bonnet et l'OAP Delamarre à Pont-de-l'Arche.

**Avis du Département de l'Eure :** A formulé des remarques concernant l'OAP Carcouet à la Vacherie.

**Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure) :** A formulé des remarques sur le château de Martot et sur la friche Labelle.

**Avis des communes :** Les communes d'Amfreville sur Iton, Andé d'Igenville, Incarville, Le Mesnil Jourdain Les Damps, Martot, Pîtres, Pont de l'Arche, Criquebeuf-sur-Seine, Heudebouville, Lery, Louviers, Quatremare, Vironvay, Vraiville ont émis un avis favorable au projet de modification.

La commune du Vaudreuil a formulé une remarque sur la parcelle E0969.

La commune de Saint Pierre du Vauvray a formulé des remarques sur l'OAP LABELLE et l'OAP GOURDON.

**Avis de la MRAe et mémoire en réponse :** A rendu l'avis 2023-5003 sur la modification et précise que les documents présentés sont de bonne qualité. La notice d'évaluation environnementale est dans l'ensemble proportionnée aux enjeux du projet de modification mais gagnerait à être complétée par certaines précisions en ce qui concerne les évolutions identifiées comme susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement.

L'autorité environnementale attire l'attention sur les points suivants :

### Création d'un STECAL dans le parc du château de Martot

Le dossier ne précise pas la superficie que représente le périmètre de Stecal, ni les projets de constructions ou d'extension envisagés justifiant l'évolution du PLUi

L'autorité environnementale recommande de préciser la surface du Stecal envisagé dans le parc du château de Martot, ainsi que le nombre d'arbres ne faisant pas l'objet d'une protection dans le cadre du projet de PLUi modifié. Elle recommande également de mieux justifier cette évolution du PLUi en présentant la nature et l'importance des projets envisagés qu'elle permet et les solutions alternatives qui ont pu être examinées, y compris en termes d'implantation de ces projets.

### Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

*Le périmètre du stecal Nh au sein du parc du château de Martot mesure 5950 m<sup>2</sup> (0,59 Ha). L'emprise des projets de constructions et d'extensions envisagés n'est pas définie à ce stade. Pour éviter une urbanisation trop importante et une dénaturation du site, la règlementation assurera un maintien de 65% d'espaces libres de pleine terre sur ce secteur. Soit 3868m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre seront préservés. Un retrait minimal de 5 m en limite de l'emprise publique pour l'implantation des futures constructions a aussi été déterminé. Le Stecal Nh est un moyen d'ouvrir à l'urbanisation tout en respectant le cadre de vie rural du parc.*

*Le Stecal Nh englobe deux annexes du château qui seront bien identifiées comme bâtiments remarquables au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le PLUiH règlemente les bâtiments remarquables de la manière suivante : « Les évolutions des bâtiments remarquables devront préserver et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité ». « Ils pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée ». Le PLUiH assurera ainsi un aménagement de qualité dans le périmètre du nouveau Stecal Nh, aussi bien d'un point de vue environnemental que patrimonial.*

*Le périmètre du Stecal Nh a été conçu de manière à préserver les vues vers le château depuis la RD.316. Les perspectives vers le château resteront inconstructibles.*

*L'ensemble des arbres du parc ont été identifiés pour être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le repérage a été effectué sur la base de l'inventaire du patrimoine arboré réalisé en 2004 par la communauté de communes Seine-Bord et mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH. Tous les arbres existants en 2004 ont été listés et, aujourd'hui environ 30 arbres n'existent plus en raison de catastrophes météorologiques survenues ces vingt dernières années. Tout arbre planté dans le parc sera considéré comme « élément de paysage » dans le PLUiH. Seulement deux arbres ont été repérés et seront identifiés au PLUiH comme arbres remarquables au sein du Stecal Nh, le principe est bien de les préserver.*

*Le parc du château de Martot constitue un ensemble au potentiel paysager remarquable qui mérite d'être protégé et mis en valeur. Il reste néanmoins un lieu stratégique pour le territoire où des activités déjà existantes sont à renforcer tout en préservant ce caractère patrimonial.*

#### Création d'un emplacement réservé en zone naturelle à Incarville

Le projet de modification prévoit, sur la commune d'Incarville, la création d'un emplacement réservé en zone N (naturelle) destiné à permettre l'extension de la station d'épuration. La surface de l'emprise concernée n'est pas précisée. D'après le dossier, cette emprise correspond à un terrain agricole, enclavé dans un secteur résidentiel. L'autorité environnementale recommande de justifier la création de l'emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration d'Incarville au regard de solutions alternatives éventuelles de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.

#### Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

*La création de l'emplacement réservé n°5 à Incarville permettra de répondre à des besoins cruciaux de gestion des eaux usées et de développement urbain durable. Il ne s'agit pas d'une évolution à portée opérationnelle pouvant causer des incidences immédiates. L'emplacement réservé serait en fait la garantie d'obtenir une surface de terrain libre dans le cas où elle s'avèrerait insuffisante sur le site actuel suite à un premier projet d'extension. L'objectif étant d'être paré pour un éventuel autre besoin futur d'agrandissement de la station. Le système qui sera mis en place aura un impact moindre sur l'environnement et la santé humaine.*

*Tout d'abord, l'installation d'un décanteur lamellaire primaire est impératif pour améliorer le traitement des eaux usées, réduire la pollution et préserver la qualité de l'environnement. Il s'agit de prévoir un système d'assainissement plus efficace et moins impactant pour la qualité des eaux.*

*A plus long terme, au vu de la croissance démographique et économique de l'Agglomération Seine-Eure, il pourrait s'avérer nécessaire d'aménager une troisième file. Cette expansion inscrite dans le cadre de la modification n°3 requerrait ainsi une ressource foncière suffisante pour la construction de cette nouvelle infrastructure.*

*L'acquisition de la parcelle agricole AH.133 s'inscrit donc dans une vision stratégique pour répondre aux besoins actuels en assainissement tout en préparant l'avenir en termes d'urbanisation et de développement durable.*

---

## ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

---

**Consultation du dossier par le public :** Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture à l'Agglomération Seine-Eure, la mairie de Pont de l'Arche, la mairie de la Haye Malherbe, la mairie de Gaillon et à la mairie de Clef Vallée d'Eure.

Les pièces du dossier étaient, aussi, consultables sur un poste informatique au siège de l'Agglomération Seine-Eure aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de l'Agglomération Seine-Eure.

**Les observations du public :** Les observations du public ont pu être consignées sur les registres d'enquête disponibles à l'Hôtel d'Agglomération et dans les mairies de Pont de l'Arche, La Haye Malherbe, Gaillon et Clef-Vallée-d'Eure.

Ces observations ont pu également être adressées par écrit au siège de l'enquête publique, à l'Hôtel d'Agglomération Seine-Eure et ont pu également être adressées par voie électronique.

Les observations et propositions transmises par voie électronique ont été diffusées sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure <http://www.agglo-seine-eure.fr>.

**Anonymat des dépositions :** Le dépôt des observations a pu être fait de manière anonyme sur le registre ou courrier papier, ou en indiquant le souhait que ce dépôt soit anonyme en cas de déposition par voie électronique. Si toutefois, sur les dépositions sur registre, courrier ou par voie électronique, sont indiqués les noms et prénoms ainsi que les coordonnées, cela revient à accepter que ces éléments soient précisés dans le rapport du commissaire enquêteur, diffusé notamment sur le site internet de la Communauté d'agglomération.

**Les permanences :** Les membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public et ont pu recevoir leurs observations aux sièges et lieux de permanences suivants :

Lieux de permanence	Dates et horaires de permanences
Hôtel d'Agglomération	Jeudi 26 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
	Lundi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00
Mairie de Pont de l'Arche	Vendredi 3 novembre 2023 de 16h00 à 19h00
Mairie de Clef-Vallée-d'Eure	Mercredi 8 novembre 2023 de 9h00 à 12h00
Mairie de Gaillon	Mercredi 15 novembre 2023 de 9h00 à 12h00
Mairie de La Haye Malherbe	Samedi 25 novembre 2023 de 9h00 à 12h00

**La publicité légale de l'enquête dans la presse :** Le 1<sup>er</sup> avis est paru dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête (Paris Normandie le 26 septembre 2023 et La dépêche d'Evreux le 29 septembre 2023).

Le 2<sup>ème</sup> avis est paru dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département les huit premiers jours avant la date d'ouverture de l'enquête (Paris Normandie le 27 octobre 2023 et La dépêche d'Evreux le 27 octobre 2023).

**L'affichage :** Les membres de la commission d'enquête ont pu constater l'affichage de l'avis d'enquête dans les communes des lieux de permanences.

---

## LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

---

**Contributions du public :** La commission a reçu durant les six permanences 11 personnes.

3 personnes sont venues pour échanger et demander des informations sur le projet de modification N°3 ou pour vérifier des informations du PIUi les concernant.

Les 11 contributions du public recueillies sont détaillées dans le procès verbal de synthèse des observations.

**Procès-verbal des observations recueillies et Mémoire en réponse :** La commission d'enquête a remis à l'Agglomération Seine-Eure le procès-verbal des observations le lundi 4 décembre 2023. L'Agglomération a remis son mémoire en réponse à la commission d'enquête le mercredi 20 décembre 2023.

Ces deux documents sont annexés au présent rapport.

**Visite des lieux par la commission d'enquête :** A l'issue de la réunion de remise du procès-verbal, les membres de la commission d'enquête se sont rendus à PITRES (emplacement réservé N° 13 et secteur Marie CURIE - création d'une résidence pour personnes âgées) et à CRIQUEBEUF SUR SEINE (servitude de localisation N°1) pour évaluer la nécessité de ces modifications.

---

## AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

---

**Rappel sur le fonctionnement d'une commission d'enquête :** Conformément au code d'éthique et de déontologie des membres de la Commission Nationale de Commissaires Enquêteurs (approuvé le 16 avril 2015) il est précisé Alinéa 28 : « Le commissaire enquêteur membre d'une commission d'enquête exprime son avis personnel au sein de la commission, mais, d'une part il respecte le caractère confidentiel des délibérations de la commission, et d'autre part il se soumet à l'avis majoritaire des membres de la commission. A l'extérieur de celle-ci, il s'exprime au nom de la commission d'enquête et conformément à la position définie par la majorité de ses membres ».

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

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°3 du PLUiH, 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,

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,

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.

## **Remarque de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête a une remarque à formuler sur la note de présentation page 38 et page 39 :

### **- Sur les emplacements réservés N°36**

Il est indiqué le même N° 36 pour deux emplacements réservés sur la commune de Louviers :

- Élargissement de la place des anciens combattants d'Afrique du Nord,
- Création d'un cheminement doux desservant le lycée Jean-Baptiste Decrétot.

**Il conviendra, donc, de revoir cette numérotation.**

La commission d'enquête a deux remarques importantes sur le projet de modification N°3 :

### **- Sur l'emplacement réservé ER 13 sur la commune de Pîtres :**

Zonage n°1 – Les parcelles C1572, C1753 font désormais l'objet d'un emplacement réservé (PIT-ER13) pour permettre l'agrandissement et le réaménagement de la cour des écoles. Sur chacune de ces deux parcelles est édifiée une maison d'habitation. La Mairie a décidé de classer ces deux propriétés en Emplacement réservé sans en avertir les propriétaires ni avant, ni durant la phase de concertation. Seul un courrier les informant des dates de l'enquête publique a été envoyé avant l'ouverture de l'enquête.

Lors des réunions avec l'Agglomération et à la lecture de son mémoire en réponse, la commission d'enquête a pu constater que :

- l'Agglomération et la mairie de Pîtres n'ont pas pu fournir un schéma de principe d'aménagement au motif que c'est un projet à long terme,
- Il est prévu que la maison d'habitation de M. et Mme VERCRUYSE soit à terme réutilisée comme logement d'urgence. Ce motif est en dehors du cadre de la justification d'agrandissement de la cour des écoles attribuée à cet emplacement réservé,
- Le gain d'espace vert est faible car les maisons ne doivent pas être détruites,
- L'extension par le sud de l'emplacement réservé de la parcelle C1257 pourrait être plus adaptée en terme de superficie et de disposition,
- la « préemption » d'habitations pour maintenir un parking dans l'enceinte de la cour d'école en présence d'autres places de stationnement à proximité n'est pas indispensable,
- La concertation avec les propriétaires impactés a été inexistante,

Ce projet est un projet à long terme et compte tenu de l'importance de l'impact sur la vie personnelle des propriétaires lors d'un classement en emplacement réservé de leur maison d'habitation, la commission d'enquête demande à l'Agglomération et la commune de Pîtres de reporter la création de cet emplacement réservé à une prochaine modification de PLUi pour lui laisser le temps de réaliser une véritable concertation avec les riverains concernés et pour trouver une proposition d'aménagement plus réfléchi et aboutie.

### **- Sur la création de la servitude de localisation N°1 sur la commune de Criquebeuf sur Seine :**

Zonage n°1 – Les parcelles ZD0367, ZD0368, ZD0369, ZE0249 et ZE0253 font désormais l'objet d'une servitude de localisation (CRI-SL1) pour permettre l'acquisition de terrains appelés à recevoir la création d'une voirie de 12m de large pour la desserte de la partie sud de la zone d'activités depuis l'allée de la Forêt de Bord

L'Agglomération souhaitait créer cette servitude pour permettre l'acquisition des parcelles potentiellement concernées par un projet de création de voirie afin de désenclaver une parcelle située dans la partie ouest de la zone du Bosc-Hêtrél et qui est visée par un développement de l'activité économique.

Une des parcelles concernées (ZD0369) appartient à la société COFEL. Cette dernière s'est manifestée lors de l'enquête publique pour signaler que sa parcelle est construite et indispensable à son activité.

Les autres parcelles appartiennent à la société G2.MBa - filiale de GEMFI. Il est à noter que cette société à un projet d'implantation d'entreprise sur la parcelle (ZD0368).

Ces deux entreprises n'ont, à aucun moment, été informées par l'Agglomération de la création de cette servitude qui rend dans l'immédiat inconstructibles leurs parcelles.

Les membres de la commission d'enquête s'étonnent de ce manque de concertation et d'information de la part de l'Agglomération vis à vis d'acteurs économiques installés sur son territoire.

Suite à la remise de notre procès verbal des observations, l'Agglomération a rencontré le représentant de la société GEMFI. Lors de la réunion de remise du mémoire en réponse, l'Agglomération nous a fait part de sa décision de supprimer la servitude de localisation sur toute les parcelles pour la remplacer par un emplacement réservé précis sur l'emprise nécessaire à la réalisation de la voirie et impactant uniquement la parcelle ZD0368. Il nous a été précisé que cette emprise serait de l'ordre d'une dizaine de mètres de profondeur sur toute la largeur de la parcelle pour une voirie de 6.50m de large.

La commission d'enquête note que la société COFEL n'est plus concernée par cette servitude et que seule une partie Nord de la parcelle ZD0368 est concernée par la création de l'emplacement réservé. Elle demande à l'Agglomération de trouver rapidement un compromis permettant à la société GEMFI de pouvoir faire aboutir son projet.

#### La commission d'enquête a une remarque ne portant pas sur le projet de modification N°3 :

##### **- Sur l'emplacement réservé N°5 sur la commune de Surville :**

Cet emplacement réservé a été créé pour élargir la voie d'accès d'une AOP qui était située sur la parcelle E411.

En 2019, lors de l'élaboration du PLUi, l'Agglomération avait supprimé l'AOP mais l'emplacement réservé associé ER5 dont l'unique but était d'accéder à l'OAP était resté. La Mairie avait délibéré pour demander le maintien de ce dernier.

A ce jour et malgré les demandes répétées de justification et de suppression émises par les précédentes commissions d'enquête, l'ER5 est toujours présent.

La commune veut garder cet emplacement réservé car elle émet le vœu qu'un jour l'OAP supprimée soit recréée.

La commission d'enquête considère que le maintien de cet emplacement réservé est abusif puisque l'objectif du chemin d'accès de desservir l'AOP n'est plus justifié à partir du moment où l'OAP est supprimée.

Ainsi, les membres de la commission d'enquête considèrent que le maintien de cet espace réservé ne peut pas être justifié par le simple motif que la commune ne demande pas son retrait (Réponse de l'Agglomération) et que l'obstination de la collectivité à le maintenir malgré les demandes de suppression

des précédentes commissions d'enquête nous semble abusif au regard de la justification et du droit des propriétaires à jouir de leur bien en totalité. Il est de la responsabilité de l'Agglomération en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de procéder à cette suppression.

Il est à noter que cet emplacement réservé pourrait être recréé dans l'éventualité où l'OAP serait de nouveau accordée par l'Agglomération lors d'une prochaine révision du PLUiH.

**La commission d'enquête demande à l'agglomération de supprimer l'emplacement réservé N°5 de la commune du Surville lors de la prochaine modification du PLU.**

**Au vu de tous ces éléments et suite à la demande de la communauté d'agglomération Seine Eure, la commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 3 du PLUiH.**

**Assorti des réserves suivantes :**

- Annuler la création de l'emplacement réservé PIT-ER13 sur la commune de Pîtres concernant les parcelles C1572, C1753 et de reporter la création de cet emplacement réservé à une prochaine modification de PLUiH pour laisser le temps de réaliser une véritable concertation avec les riverains concernés et pour trouver une proposition d'aménagement plus réfléchi et aboutie.

- Supprimer la servitude de localisation n°1 sur la commune de Criquebeuf sur Seine et créer un emplacement réservé uniquement sur la partie Nord de la parcelle ZD068 en limitant son emprise à la seule surface nécessaire pour l'implantation de la voirie (de l'ordre d'une dizaine de mètres de profondeur sur toute la largeur de la parcelle pour implanter une voirie de 6.50m de large).

Le 26 décembre 2023,

Membre titulaire

Serge DE SAINT MARESVILLE



Le président de la commission

Jean-François BARBANT



Membre titulaire

Gilles SAPIN

