
RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

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

SOMMAIRE GENERAL

DECLARATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	3
PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	3
1. PREAMBULE.....	3
2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
3. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE.....	4
4. LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES PLUi.....	5
5. CONTENU DES DOSSIERS DE MODIFICATION N°3 DES PLUi.....	5
6. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION N°3 DES PLUi.....	6
7. LES MODALITES DE LA CONCERTATION SUR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	24
8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES.....	25
Avis de la CDPNAF	
Avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)	
Avis du Département de l'Eure	
Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Normandie	
Avis des communes concernées par les modifications	
Avis de la MRAe et mémoire en réponse	
ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	30
1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.....	30
2. PREPARATION DE L'ENQUÊTE AVEC L'AGGLOMERATION SEINE-EURE.....	30
3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	33
LES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	34
Communication des observations recueillies	
Visite des lieux par la commission d'enquête	
Mémoire en réponse de l'Agglomération Seine-Eure	
ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	34
1. ANALYSE DES OBSERVATIONS concernant le PLUi valant SCoT.....	34
2. ANALYSE DES OBSERVATIONS concernant le PLUi H.....	37
3. REMARQUE sur la Notice des modifications apportées et justification du PLUiH.....	52
ANNEXES.....	53

DECLARATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Nous soussignés Jean-François BARBANT, Serge de Sainte Maresville et Gille Sapin, 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.

PRESENTATION DE L'ENQUETE

1. PREAMBULE

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.

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'ENQUÊTE 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 23A05 du 5 janvier 2023 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi-H.*
- *L'arrêté 23A06 du 5 janvier 2023 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi valant SCoT.*
- *La décision n°E23000047/76 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 17 août 2023 désignant la commission d'enquête.*
- *L'arrêté du 14 septembre 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.

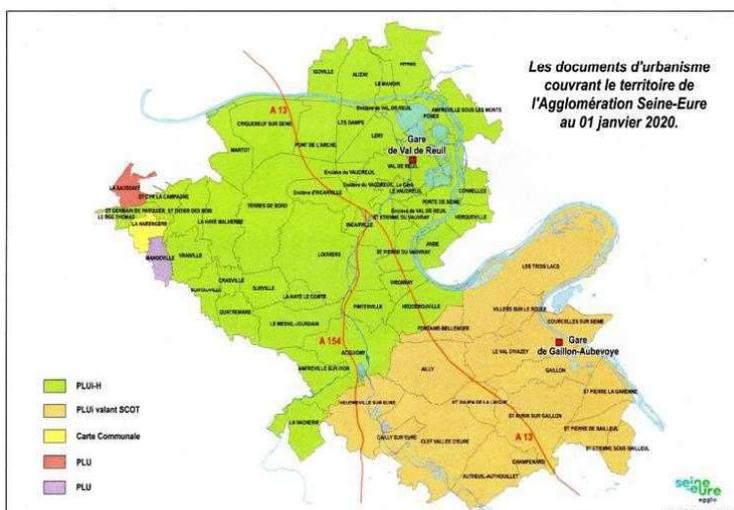
En cas de modification de droit commun du PLU, la concertation n'est pas obligatoire mais le projet est soumis à enquête publique et il doit y avoir une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification avant l'enquête.

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

La communauté d'agglomération Seine-Eure Agglo est constituée depuis le 1^{er} 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 1^{er} 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 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.

Une seconde modification de ces documents a été réalisée en 2022/2023 et a donné lieu à une approbation par le conseil communautaire du 29 juin 2023 pour le PLUi-H et le PLUi valant SCoT afin de :

- diamètre de trou central en 57 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).

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,
- 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 des deux 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 défendus 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).

5. CONTENU DES DOSSIERS DE MODIFICATION N°3 DES PLUI

Les dossiers relatifs à la modification n°3 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.

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'arrêté 23A06 du 5 janvier 2023 prescrivant la modification n°3 du PLUi valant SCoT.
- 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.

6. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES PAR LA MODIFICATION N°3 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 clarifier une règle qui était jusqu'alors considérée comme difficile à interpréter.

Sur le document de PLUi valant SCoT, 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.

Principales dispositions selon le zonage :

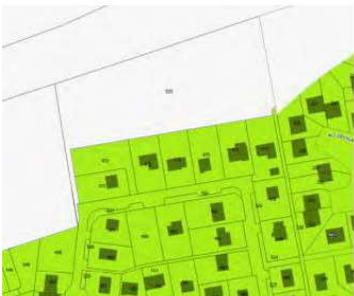
Voir tableaux ci-après

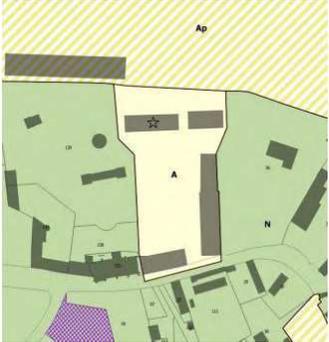
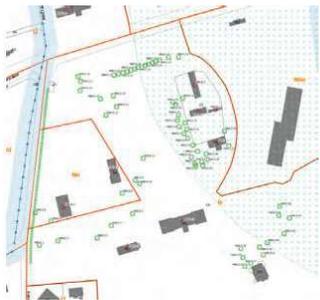
ARTICLES DU REGLEMENT	REGLEMENT		SECTEURS	NATURE DES MODIFICATIONS
	PLUiH	PLUi valant SCoT		
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	X	X	U, A et N	Le règlement précise désormais que les dispositions énoncées en introduction de la partie relative à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » s'appliquent également pour les « habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés ».
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures Dispositifs de production d'énergie renouvelable	X	X	U, A et N	Le règlement précise désormais une nouvelle condition à l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, celle que « leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. »
Desserte par les voies publiques ou privées Accès – Règles générales	X	X	U, A et N	Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposée en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	X	X	N	La règle « en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m ² » est modifiée comme suit : « en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que, sur une même unité foncière, la surface totale d'emprise au sol cumulée pour ce type de construction ne soit pas supérieure à 150 m ² ».
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Stationnement – Stationnement des véhicules motorisés		X Uniquement Gaillon	U	Le règlement précise désormais des dispositions applicables uniquement au niveau du secteur identifié au règlement graphique au titre de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme, à savoir : - « Obligation d'une place de stationnement lors de la création d'un logement - Pas d'obligation de place de stationnement lors de la démolition/reconstruction de logement, de la réhabilitation de logement ou d'activités économiques, de la transformation d'un commerce en logement ou celle d'un logement en commerce ou autre activité économique. »

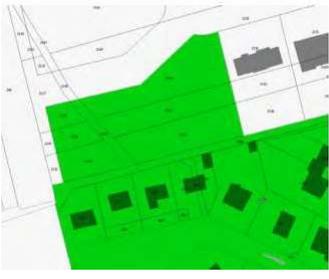
SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

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 aux communes du PLUi-H

COMMUNE	LIEU	MODIFICATIONS ENVISAGEES
LE BEC THOMAS	<p>Route des Paillards</p> 	<p>Zonage n°1 – Deux bâtiments implantés sur la parcelle A 563 désormais identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (bâtiments où s'appliquent les étoiles noires).</p>
LOUVIERS	<p>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié</p> 	<p>Zonage n°1 – La parcelle AO 533 est désormais classée en zone naturelle (N)</p>
	<p>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié</p> 	<p>Zonage n°2 – La parcelle AO 533 fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU</p>
	<p>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié</p> 	<p>La parcelle AO 533 n'est désormais plus concernée par une règle minimum d'espaces libres à préserver</p>
	<p>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié</p> 	<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone naturelle pour la parcelle AO 533.</p>

	<p>Secteur de la rue du Capitaine Adrien Lebreton</p> 	<p>Zonage n°2 – Les parcelles AZ0029 à AZ0067 font désormais l’objet d’une protection au titre de l’article L.151-19 du CU. Les règles à respecter figurent en annexe 2 du règlement du PLUiH (2.4 Catégorie A)</p>
<p>LE MESNIL-JOURDAIN</p>	<p>Secteur de la rue de l’Eglise</p> 	<p>Zonage n°1 – Le bâtiment de droite est un hangar qui n’a pas vocation à devenir un hébergement touristique dans l’avenir. La possibilité de changement de destination est retirée</p>
<p>MARTOT</p>	<p>Parc du Château de Martot</p> 	<p>Zonage n°1 – Un STECAL Nh couvre en partie la parcelle B479 et la parcelle B473 en complet</p>
	<p>Parc du Château de Martot</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1 avec l’application d’un STECAL Nh. La protection patrimoniale est désormais uniquement rapportée sur les bâtiments existants. Les arbres implantés le long de la rue de la Mairie sont désormais protégés au titre du L.151-23 du CU. Les arbres qui composent le parc du Château sont également protégés étant donné qu’ils participent à la qualité paysagère et écologique sur le site. Le repérage des arbres à protéger a fait l’objet d’une analyse sur le terrain avec les élus de la commune. Chaque arbre protégé est désormais référencé à travers l’annexe 2 du règlement du PLUiH (Catégorie D.)</p>

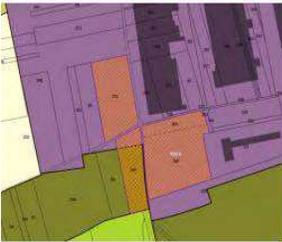
	<p>Parc du Château de Martot</p> 	<p>Le secteur classé en zone Nh se voit désormais appliquer une règle minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver</p>
	<p>Parc du Château de Martot</p> 	<p>Le secteur classé en zone Nh se voit désormais appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage</p>
<p>PITRES</p>	<p>Secteur rue Marie Curie</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sont désormais classées en zone U</p>
	<p>Secteur rue Marie Curie</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>
	<p>Secteur rue Marie Curie</p> 	<p>Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 se voient désormais appliquer une règle minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p>

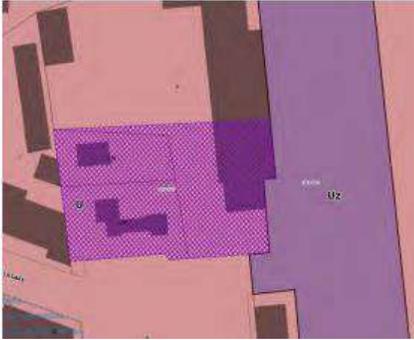
	<p style="text-align: center;">Secteur rue Marie Curie</p> 	<p>Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 se voient désormais appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage.</p>
<p>SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY</p>	<p style="text-align: center;">Secteur Labelle</p> 	<p>Zonage n°2 – la partie sud de la parcelle A182, correspondant au bosquet existant en limite nord de la friche Labelle, est désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du CU.</p>
<p>TERRES DE BORD</p>	<p style="text-align: center;">Chemin du petit noyer</p> 	<p>Zonage n°2 – protection de la parcelle ZC 112 au titre de l'article L.151-23 du CU</p>
<p>CRIQUEBEUF-SUR-SEINE</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP rue de la COOPERATIVE</p> <p>L'OAP et son schéma précise désormais que l'aménagement du secteur est doit se faire en priorité sur celui du secteur ouest.</p>	
<p>LOUVIERS</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP Rue du 11 NOVEMBRE</p> <p>La règle fixant un minimum de 0,5 place de stationnement pour un logement locatif social de moins de 3 pièces est supprimée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règle fixant un minimum d'une place de stationnement pour un logement financé par un prêt aidé de l'Etat est supprimée. Il en va de même pour l'exception accordée à ces mêmes logements situés à moins de 500m d'un point de desserte par un service de transport collectif en site propre. - Le règlement précise désormais entre parenthèses que le logement collectif peut concerner aussi bien de l'accession à la propriété que du logement locatif social. <p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP évoque dorénavant le fait de renforcer les liens en mobilités douces entre les futurs quartiers d'habitation et le lycée Jean-Baptiste Décretot. <p>La règle fixant un minimum de 0,5 place de stationnement pour un logement locatif social de moins de 3 pièces est supprimée - La règle fixant un minimum d'une place de</p>	

	<p>stationnement pour un logement financé par un prêt aidé de l'Etat est supprimée. Il en va de même pour l'exception accordée à ces mêmes logements situés à moins de 500m d'un point de desserte par un service de transport collectif en site propre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement précise désormais entre parenthèses que le logement collectif peut concerner aussi bien de l'accession à la propriété que du logement locatif social. - L'OAP indique que les arbres implantés au niveau de la place de la Gare doivent être préservés. - L'OAP indique que l'ancienne cheminée présente sur la parcelle AV0007 devra être protégée. - L'OAP affiche désormais une hauteur maximale pour les futures constructions limitée à un totale de quatre niveaux L'OAP demande que la future opération menée sur le site prévoio un réaménagement de la place de la Gare. Le schéma est enrichi de plusieurs éléments et affiche désormais un nouveau principe de cheminement doux à créer avec le lycée J-B D., ainsi que des principes de protection de l'ancienne cheminée (parcelle AV0007) et des arbres présents au niveau de la place de la Gare. 		
<p>MARTOT :</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP DU GRAND REPOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP mentionne désormais que « L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. » - L'OAP n'exige plus que l'opération attendue sur le site soit menée en deux phases distinctes. <p>Le schéma n'affiche plus de principe de phasage pour l'opération à mener.</p>		
<p>LA HAYE-MALHERBE :</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP RUE NEUVE</p> <p>Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de son extrémité sud. Le principe d'accès en mode doux est déplacé.</p>		
<p>LA VACHERIE</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP CARCOUËT</p> <p>Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de son extrémité sud. Le principe d'accès en mode doux est déplacé. Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de sa frange ouest. La parcelle ZD 20 est sortie du périmètre de l'OAP. La programmation est supprimée. L'aménagement du site pourra se faire d'un seul tenant.</p>		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="505 1604 987 2022"> <p style="text-align: center;">Zonage n°1</p>  </td> <td data-bbox="987 1604 1364 2022"> <p>La parcelle ZD 20 est désormais classée en zone urbaine (U)</p> </td> </tr> </table>	<p style="text-align: center;">Zonage n°1</p> 	<p>La parcelle ZD 20 est désormais classée en zone urbaine (U)</p>
<p style="text-align: center;">Zonage n°1</p> 	<p>La parcelle ZD 20 est désormais classée en zone urbaine (U)</p>		

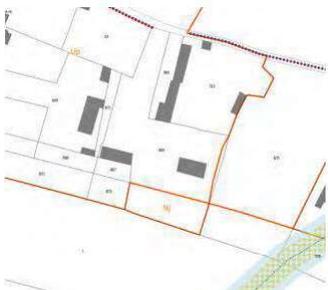
	<p>Zonage n°2 – Hameau de Carcouët</p> 	<p>Même modification que pour le zonage n°1</p>
	<p>Zonage n°2 – Hameau de Carcouët</p> 	<p>La parcelle ZD 20 est désormais concernée par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver</p> <p>La parcelle ZD 20 est désormais concernée par l'application d'une règle de 8m maximum à l'égout ou au sommet de l'acrotère et de 11m maximum au faîtage</p>
<p>PONT-DE-L'ARCHE</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP COLLEGE</p> <p>La parcelle B1864 est désormais entièrement couverte par l'OAP Collège (sa partie nord était jusqu'alors couverte par le périmètre de l'OAP Delamare). La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage). Un principe de liaison de création de mail piéton est inscrit le long de la rue Kennedy.</p> <p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP DELAMARE</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP a désormais pour objectif de proposer une mixité d'usages sur le site et plus seulement de l'habitat. La notion d'activités est introduite. - L'OAP précise que l'aménagement du site devra prévoir un maintien d'une activité économique sur le site, à travers notamment la réutilisation d'une partie des bâtiments existants. - L'OAP fixe une densité résidentielle minimum de 25log./ha. - L'OAP précise désormais que le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination de commerces, activités de services et autres activités de secteurs secondaire et tertiaire sera à apprécier au regard de l'importance et des caractéristiques des projets présentés. - L'OAP précise désormais que chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement dédié aux modes doux, à raison d'une place pour 5 emplois prévus à travers chaque projet. - L'OAP précise désormais que seule une partie des bâtiments existants sur le site pourront être conservés. - Il est également écrit que les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu environnant, et permettre un dialogue architectural avec les constructions anciennes conservées à l'intérieur du périmètre de l'OAP <p>Le secteur préférentiel pour la création de logements est retiré. Le schéma matérialise un principe de mixité des destinations, entre habitat et activités économiques. La parcelle B1864 est désormais retirée de l'OAP Delamare et intégrée à l'OAP Collège. La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage).</p>	

	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP BONNET</p> <p>- L'OAP a désormais pour objectif de proposer une mixité d'usages sur le site et plus seulement de l'habitat. Le développement d'activités économiques est désormais inscrit comme objectif dominant dans l'aménagement du secteur. - Le fait que l'aménagement du site doive se faire à travers une opération unique est supprimé.</p> <p>- L'OAP fixe une densité résidentielle brute minimum de 20log./ha. - L'OAP précise désormais qu'au moins une partie des bâtiments existants devra être réutilisée.</p> <p>- L'OAP précise désormais que le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'activités présentes ou prévues sera à apprécier au regard de l'importance et des caractéristiques des projets présentés. - Les normes de stationnement liées aux constructions à destination d'habitat sont maintenues.</p> <p>- L'OAP précise désormais que chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement dédié aux modes doux, à raison d'une place pour 5 emplois prévus à travers chaque projet.</p> <p>Le secteur préférentiel pour la création de logements est retiré. Le schéma matérialise un principe de mixité des destinations, à dominante d'activités économiques en incluant également de l'habitat</p> <p>.</p>
<p>SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP LABELLE</p> <p>- L'objectif est désormais de développer sur le site au moins 60 logements, contre 80 précédemment. - La part de logements locatifs attendus est ramenée à 15% minimum, contre 20% précédemment. - L'OAP précise désormais que les bâtiments présents sur le site pourront aussi être transformés en locaux pour de l'activité économique, en plus de l'habitat et de l'équipement.</p> <p>- L'OAP précise désormais que l'accès au site se fera depuis la rue du Fossé Cavé (en plus de l'accès depuis la Grande rue). L'élargissement de cette rue est donc de fait désormais clairement attendu.</p> <p>- L'OAP précise aussi que les cheminements doux pourront se connecter à la voie verte attendue sur le foncier détenu par la SNCF côté est.</p> <p>- L'OAP précise désormais des minimums de stationnement attendus en fonction des catégories de logements - De nouvelles dispositions sont également ajoutées à la partie sur les deux-roues non motorisés, notamment le fait qu'il devra être prévu un ratio de 1 place pour 5 personnes en cas de constructions à destination d'équipement</p> <p>- L'OAP précise désormais que « les logements individuels feront l'objet d'un projet d'aménagement extérieur comportant la plantation d'arbres d'essence locale ».</p> <p>- L'OAP précise que ce sont les rez-de-chaussée qui sont concernés par la règle de surélévation de 20cm par rapport au niveau de référence des plus hautes eaux - La vue sur le château doit être préservée dans les deux sens (depuis et vers le château)</p> <p>- L'OAP est complétée avec de nouvelles dispositions concernant les clôtures.</p> <p>- Les règles de hauteurs maximales sont modifiées et passent à 9m pour les logements individuels (contre 8m précédemment) et 12m pour les logements collectifs (contre 10m précédemment)</p> <p>- L'OAP précise de nouvelles dispositions concernant l'aspect extérieur des façades et toitures pour les logements individuels, collectifs et groupés.</p>

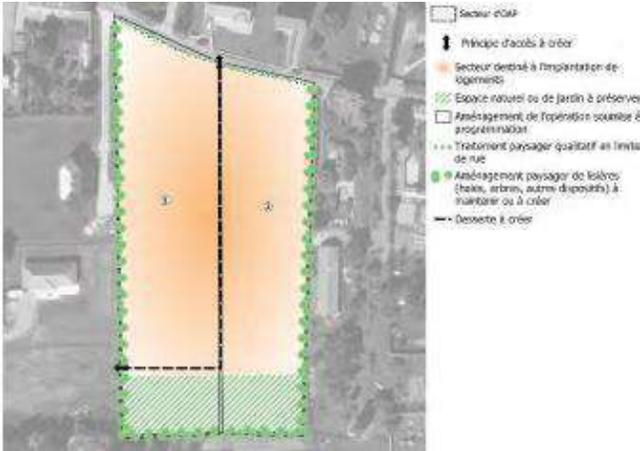
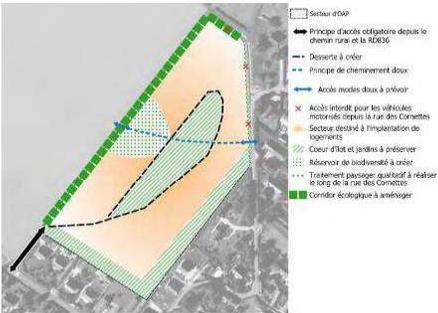
	<p>- La mention indiquant que l'espace public « sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante » est supprimée.</p> <p>- L'OAP précise désormais que « l'aménagement des espaces extérieurs privatifs devra être compatible avec le niveau de pollution résiduelle des sols » et que « les opérateurs auront à leur charge l'établissement d'un guide de gestion et d'entretien des espaces extérieurs à destination des habitants et gestionnaires afin d'assurer leur sécurité. »</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP GOURDON</p> <p>- Les notions de « vocation mixte » et « d'équipement » sont supprimées</p> <p>- L'objectif est désormais de développer sur le site une vingtaine de logements au minimum</p> <p>- L'OAP précise désormais que l'aménagement du site pourra comprendre aussi</p> <p>Le secteur préférentiel pour la création d'équipements est désormais supprimé. L'entièreté du site est destinée à recevoir la création d'habitations nouvelles.</p>
<p style="text-align: center;">CRIQUEBEUF-SUR-SEINE</p>	<p style="text-align: center;">CREATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION N°1</p> 	<p>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</p>
<p style="text-align: center;">INCARVILLE</p>	<p style="text-align: center;">CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5</p> 	<p>Zonage n°1 – La parcelle AH 133 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (INC-ER5) pour permettre l'extension de la STEP.</p>
<p style="text-align: center;">LE VAUDREUIL</p>	<p style="text-align: center;">SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13</p> 	<p>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°13 est supprimé.</p>
<p style="text-align: center;">LE VAUDREUIL</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17</p>	<p>La modification porte uniquement sur l'objet de l'emplacement réservé. Celui-ci indiquait jusqu'à présent « Création d'un parking rue Arthur Papavoine », remplacé par l'objet suivant : « Aménagements sur les voies publiques »</p>

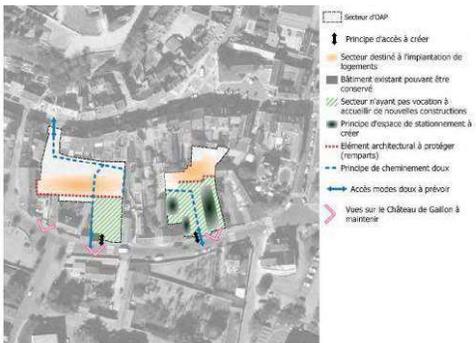
<p>LOUVIERS</p>	<p>CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°36</p> 	<p>Zonage n°1 – La parcelle AV 8 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (LOU-ER36) pour permettre la création d'un cheminement doux</p>
	<p>CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°36</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles AV 158-159 et AV 5 font désormais l'objet d'un emplacement réservé (LOU-ER37) pour permettre la création d'un cheminement doux</p>
<p>PITRES</p>	<p>CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13</p> 	<p>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.</p>

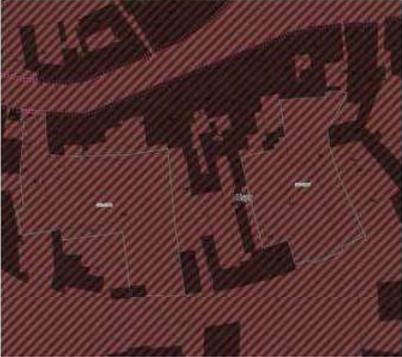
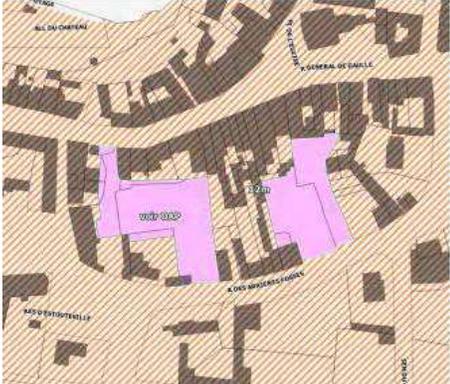
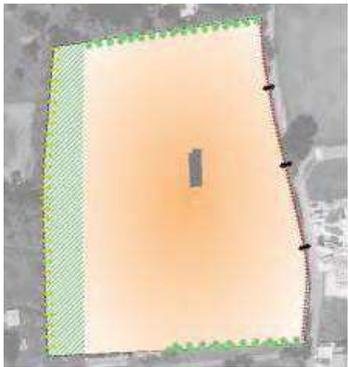
Dispositions s'appliquant aux communes du PLUi valant SCoT

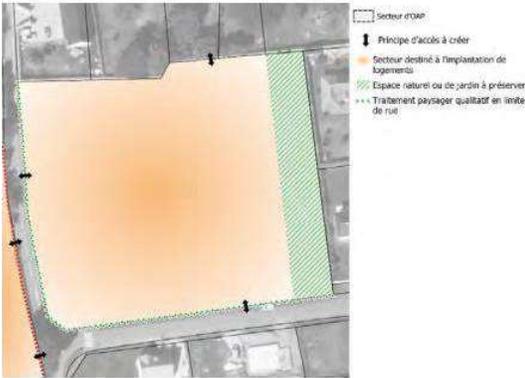
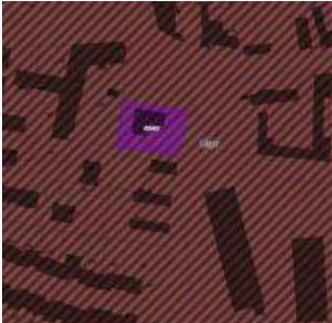
GAILLON	<p>MODIFICATION DES REGLES DE HAUTEURS SUR LE BOURG</p> 	<p>Le plan des hauteurs distingue désormais trois classes de hauteurs au niveau du bourg de Gaillon : 4m/8m, 6m/10m et 12m au point le plus haut des constructions.</p>
	<p>MOIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT</p> 	<p>Le plan de zonage n°2 affiche désormais un aplat renvoyant à l'application de règles spécifiques en matière de stationnement pour le centre-bourg de Gaillon, en application de l'article R.151-44 du code de l'Urbanisme.</p>
SAINT-AUBAIN-SUR-GAILLON	<p>Rue des Corricards Zonage n°1</p> 	<p>Zonage n°1</p> <p>La partie sud de la parcelle ZK 869 est désormais classée en zone Nj</p>
	<p>Zonage n°2</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1</p>

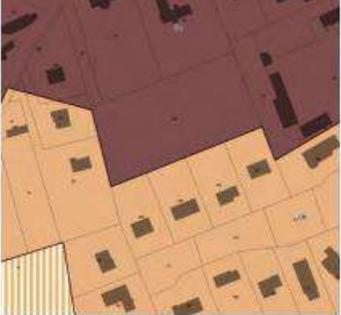
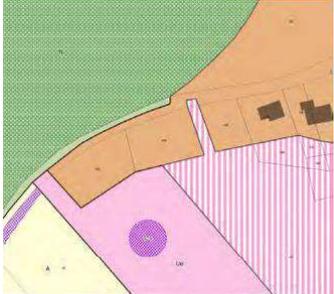
		<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone naturelle pour la partie sud de la parcelle ZK 869</p>
<p>SAINT -JULIEN-DE-LA-LIEGUE</p>	<p>Zonage n°1 – Secteur du Bois du Buc</p> 	<p>Zonage n°1 – Secteur du Bois du Buc désormais classé en zone Nh. La parcelle B 558 (entourée en rouge) est désormais couverte par le périmètre d'Espaces Boisés Classés.</p>
	<p>Zonage n°2</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1 avec un classement en zone Nh. Les parcelles B 585, B 586, B 596, B 673, B 674, B 677, B 678, B 679, B 687, B 688, B 689, B 690, B 693 et B 694, ainsi que le linéaire boisé qui borde la limite sud-est de la zone Nh sont désormais protégées au titre de l'article L.151-23 du CU pour leurs intérêts écologiques et paysagers.</p>
		<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 60% à préserver sur le secteur du Bois du Buc.</p>
		<p>Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage pour le secteur du Bois du Buc</p>

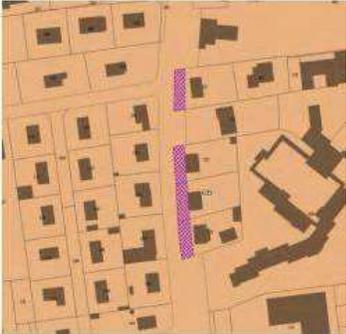
	<p>Zonage n°1 Le Bihobert</p> 	<p>Zonage n°1 – Six bâtiments sont désormais identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>
<p>AILLY</p>	<p>MODIFICATION DE L'OAP CHEMIN DU HARIDON</p> <p>Le principe d'aménagement du site à travers une opération unique est supprimé.</p> <p>L'OAP précise désormais que l'aménagement du site devra prévoir la création d'une voirie interne permettant la desserte et la mise en cohérence des deux phases prévues pour l'opération.</p> <p>L'OAP indique désormais que l'aménagement du site se fera selon deux phases d'aménagement. La priorité étant donné à l'aménagement de la partie ouest. Celui de la partie est pourra être mené après achèvement de la première phase.</p>  <p>L'OAP chemin du Haridon indique désormais un principe de programmation de l'opération à mener, avec un phasage donnant la priorité à l'aménagement de la partie ouest, puis de la partie est dans un second temps</p>	
<p>CLEF VALLEE d'EURE ECARDENVILLE SUR EURE</p>	<p>MODIFICATION DE L'OAP RUE DES CORMETTES</p>  <p>La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP de la rue des Cornettes s'organise de la façon suivante :</p>	

	<p>Zonage n°1 secteur de la rue des Cornettes</p> 	<p>Zonage n°1 – le secteur de la rue des Cornettes est désormais signalé par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation</p>
		<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue des Cornettes.</p>
		<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue des Cornettes</p>
<p>GAILLON</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP GAILLONCEL</p> <p>L'OAP précise désormais que l'aménagement du secteur est conditionné à l'achèvement des aménagements qui seront entrepris sur le site couvert par l'OAP des Arrières-Fossés</p> <p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP DES GRANGES DÎMES</p> <p>L'OAP précise désormais que l'aménagement du secteur est conditionné à l'achèvement des aménagements qui seront entrepris sur le site couvert par l'OAP Gailloncel.</p> <p style="text-align: center;">CREATION DE L'OAP DES ARRIERES-FOSSES</p> <p>L'OAP des Arrières-Fossés s'organise de la façon suivante</p> 	

	<p style="text-align: center;">Zonage n°1</p> 	<p>Zonage n°1 – le secteur des Arrières-Fossés est désormais signalé par un double périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation.</p>
		<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur les deux secteurs des Arrières-Fossés.</p>
		<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur les deux secteurs des Arrières-Fossés.</p>
<p>LE VAL D'HAZEY</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICATION DE L'OAP RUE DE LA ROQUE</p> <p>L'OAP évoque désormais la possibilité de créer trois accès au site depuis la rue de la Roque.</p> <p>L'OAP précise désormais que le bâtiment existant pour être conservé sous réserve d'études structurelles.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="483 1644 831 2011">  </div> <div data-bbox="1036 1644 1373 1850"> <p>L'OAP rue de la Roque indique désormais les trois possibilités d'accès à créer depuis la rue du même nom, ainsi que le bâtiment existant qu'il est possible de conserver si la qualité de sa structure le permet</p> </div> </div>	

	<p style="text-align: center;">CREATION DE L'OAP DE LA RUE D'ARGILLIERE L'OAP de la rue de l'Argilière s'organise de la façon suivante</p> 	
	<p style="text-align: center;">Zonage n°1</p> 	<p>Zonage n°1 – le secteur de la rue de l'Argilière est désormais signalé par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation</p>
		<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue de l'Argilière.</p>
		<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue de l'Argilière.</p>
<p style="text-align: center;">GAILLON</p>	<p style="text-align: center;">CREATION EMPLACEMENT RESERVE n°4</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAIER4) sur la parcelle AC 165</p>

	<p>CREATION EMPLACEMENT RESERVE n°5</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAIER5) sur la parcelle AC 153</p>
	<p>CREATION EMPLACEMENT RESERVE n°6</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAIER6) sur la parcelle AH 192.</p>
<p>SAINT-AUBAIN-SUR-GAILLON</p>	<p>SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°1</p> 	<p>Zonage n°1 – Suppression de l'ER n°</p>
	<p>SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°21</p> 	<p>Zonage n°1 – Suppression de l'ER n°21.</p>
<p>LE VAL D'HAZEY</p>	<p>MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°3</p> 	<p>Zonage n°1 – L'emprise de l'emplacement réservé n°3 (VDZ-ER3) est élargie et portée à 10 mètres de part et d'autre du ru.</p>

	<p>CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°8</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (VDZER8) sur les parcelles AN 135, 136, 137 et 231.</p>
--	--	---

7. 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 les projets arrêtés tant en matière de PLUiH qu'en matière de PLUi valant SCoT, ont été définies.

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'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 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 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 :

- 05 juin 2023 de 09h à 12h : mairie de Clef-Vallée-d'Eure
- 05 juin 2023 de 14h à 17h : mairie de Gaillon
- 07 juin 2023 de 14h à 17h : mairie de Pont de l'Arche
- 08 juin 2023 de 09h à 12h : Hôtel d'Agglomération Seine-Eure à Louviers
- 08 juin 2023 de 14h à 17h : mairie de La Haye Malherbe
- 09 juin 2023 de 09h à 12h : mairie d'Heudebouville

Vingt-quatre observations, sur tous supports confondus (courriers, courriels, registre de concertation, permanences publiques) ont été traitées par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure :

- 8 concernant le PLUi-H
- 11 concernant le PLUi valant SCoT
- 3 concernant à la fois le PLUiH et le PLUi valant SCoT ou des sujets divers
- 2 hors-sujet car déjà traité dans la modification n°2.

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

- Les observations relatives à des demandes d'information sur la procédure de modification n°3 (modifications au plan général et communal, sur les projets d'urbanisme et sur la préservation des espaces environnementaux)
- Les observations relatives à des demandes d'informations sur les règles en vigueur (faisabilité des projets, réglementation sur les clôtures)
- Les observations relatives à des demandes de modifications réglementaires (changement de zonage).

Un habitant de Pîtres a exprimé son mécontentement sur la modification du zonage d'une partie de la zone d'activités des Fréneaux pour permettre la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.

8. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Avis de la CDPNAF :

Avis sur le projet de modification du PLUi-H – dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles - Création de STECAL à Martot :

Lors de sa séance du 21 septembre 2023, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet, sans aucune observation.

Avis sur le projet de modification du PLUi valant SCoT – dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles - création et modifications de STECAL :

Concernant les modifications des dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zone agricoles et naturelles :

Lors de sa séance du 21 septembre 2023, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet, sans aucune observation.

Concernant la création du STECAL Nh en lieu et place du STECAL NL du Bois du Buc à Saint Julien de la Liègue, d'une superficie de 3,6 ha :

Lors de sa séance du 21 septembre 2023, la commission a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet. Toutefois, la commission recommande que ce secteur soit classé en zone naturelle. Un tel zonage permettant l'évolution des constructions existantes par des extensions et annexes, sans en permettre la densification, qui semble peu appropriée sur ce secteur.

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

La CCI a émis un avis favorable au projet de modification de deux PLUi. Cependant elle formule les remarques suivantes :

Concernant la zone d'activités des Fresneaux à Pîtres

Dans un contexte général de réduction de la consommation foncière, la CCI invite à être vigilant sur l'usage des terrains constructibles en ZAE. Les terrains disponibles et non bâtis devraient être réservés à des activités non compatibles avec l'habitat en raison de l'exposition aux risques et nuisances. La reconversion de terrains en ZAE pour un ERP à destination d'une résidence pour personnes âgées, ne correspond pas aux usages prioritaires des ZAE auxquels la sobriété foncière incite.

La zone d'activité des Fresneaux a été, par le passé, principalement utilisée pour implanter des commerces et des services à la personne. Dès lors, il n'y a pas de problèmes réels de compatibilité entre les occupations existantes et la nouvelle utilisation.

La CCI suggère d'intégrer la zone UZa de Pîtres en secteur résidentiel ou de mentionner sa spécificité commerciale.

Concernant l'OAP Bonnet et l'OAP Delamarre à Pont-de-l'Arche :

Dans un contexte de sobriété foncière en matière d'urbanisme (doctrine dite ZAN), les activités de commerce de détail et de service à la personne sont invitées à s'intégrer dans la mixité des opérations résidentielles pour réduire la consommation foncière en ZAE aux seules activités non compatibles avec l'habitat.

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 le PLUiH :

Page 27 de la notice de présentation – La Vacherie OAP Carcouet

Pour le futur aménagement, le département préconise qu'une attention particulière soit apportée à l'accès de la parcelle par le RD112.

Concernant les modifications du PLUi valant SCOT :

Page 17 de la notice de présentation – Clef Vallée d'Eure -Ecardenville sur Eure OAP rue des Cornettes.

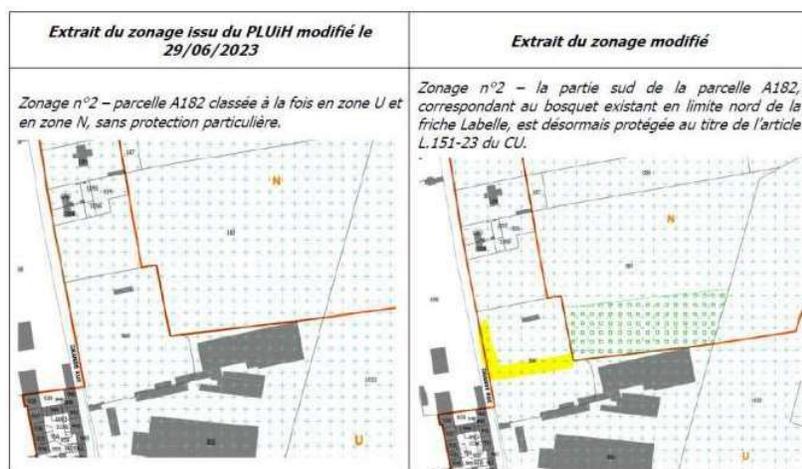
Un aménagement routier devra être réalisé au droit de la RD836 pour absorber et gérer le trafic du projet d'aménagement.

Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure)

La DRAC – UDAP Eure de Normandie a émis l'avis suivants par courrier du 12 octobre 2023 :

Le château de Martot n'est pas classé en tant que monument historique cependant le paysage environnant offre un cadre paysager de qualité nécessitant la préservation de ses abords. La mise en place d'un STECAL, zoné en Nh, pour la construction d'habitats ponctuels sur les parcelles B473 et B479 serait susceptible de porter atteinte à la qualité paysagère du site. Afin de ne pas bloquer les projets liés aux activités du château de Martot, la DRAC propose de préserver les arbres en jaune sur la partie qui serait en Nh.(la remarque est assortie d'une vue de l'emprise du château).

La friche Labelle : il est proposé de réaliser une extension (en jaune) sur la parcelle 900 afin de préserver l'écrin boisé.



Avis des communes concernées par les modifications :

Modification du PLUi-H :

Les communes d'Amfreville sur Iton, Andé d'Igoville, 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 n°3 du PLUi-H

Deux autres communes ont assorti leur avis de remarques :

La commune du Vaudreuil – délibération n° 41 :

Avis favorable en considérant qu'il convient d'ajouter le point suivant : sur la parcelle E0969, passage de la zone hachurée de la zone U vers la zone NI.

La commune de Saint Pierre du Vauvray – délibération n° DB 02

La commune émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des ajustements suivants :

OAP LABELLE

- le séquoia apparaîtra dans l'OAP comme arbre remarquable à préserver, il est proposé de renforcer ce classement en le protégeant au titre de l'article L,151-23 du CU ;
- mettre en cohérence les dispositions écrites de l'OAP avec le schéma : il prévoira une flèche entre le château et l'allée de platanes avec indication d'une "perspective visuelle à valoriser" ;
- les règles concernant la hauteur indiquent une hauteur maximale. La hauteur réelle des futurs bâtiments pourra être inférieure, en fonction de leur localisation sur le site. La compatibilité des gabarits avec les prescriptions de l'ABF sera étudiée avec elle.
- supprimer l'altimétrie à 12,2 m NGF de la voirie centrale de désenclavement ;
- mettre en cohérence les dispositions écrites de l'OAP avec le schéma.

OAP GOURDON

Les modifications souhaitées par la municipalité ont été indiquées en rouge dans la délibération. Elles portent sur les paragraphes suivants :

1. les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site sera à vocation mixte/habitat/équipement.
L'aménagement fera l'objet **d'une ou plusieurs opérations** couvrant l'intégralité de la zone....

L'objectif est de développer

- a. **au maximum une quinzaine** de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants :
- b. **un équipement à objectif intergénérationnel (béguinage ou résidence pour seniors autonomes).**

4. *les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement*

Stationnement minimum pour les véhicules motorisés à destination des habitations :

Logement intermédiaire : 1 place par logement

Logement collectif : 1 place par logement

Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés.

Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de **2** places de stationnement par logement créé.

1. *Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques*

Qualité environnementale, ajouter :

Le futur aménagement devra conserver les arbres fruitiers remarquables du site (poiriers centenaires). Il faudra les faire apparaître au schéma de zonage.

Modification du PLUi valant SCoT :

Les communes de Autheuil-Authouillet, Champenard, Clef Vallée d'Eure, Le Val-d'Hazey, Saint Aubin sur Gaillon ont émis un avis favorable au projet de modification du PLUi valant SCoT.

Une autre commune a assorti son avis de remarques :

La commune de Gaillon - délibération n° 2023-09-79

- Clarifier la rédaction sur l'OAP des arrières fossés afin qu'il soit bien compris que l'OAP est scindée en 2 secteurs qui peuvent être traités chacun de façon unique et indépendamment l'un de l'autre (sans que cela oblige une opération d'ensemble sur la totalité de l'OAP) ;
- Supprimer la création de l'emplacement réservé n°6, parcelle AH 192 ;
- Modifier les règles de hauteur sur l'ensemble de la commune et dire que le point le plus haut des constructions sera fixé à 12 mètres

Avis de la MRAe et mémoire en réponse :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu l'avis 2023-5003 sur la modification n° 3 concernant le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de l'agglomération Seine-Eure. Elle ne s'est pas prononcée dans le délai de deux mois concernant le plan local d'urbanisme intercommunal valant schéma de cohérence territoriale (PLUi valant SCoT).

Concernant la modification du PLUiH, la MRAe 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 m² (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 réglementation assurera un maintien de 65% d'espaces libres de pleine terre sur ce secteur. Soit 3868m² 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 règle 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

1. DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Par décision en date du 17 août 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°3 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. Jean-François BARBANT – Président, M. Serge DE SAINTE MAREVILLE et M. Gilles SAPIN - Membres titulaires.

2. PREPARATION DE L'ENQUÊTE AVEC L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

Suite à cette désignation, la commission d'enquête a rencontré le 5 septembre 2023 au siège de l'agglomération, Monsieur Florian DUREL, Responsable du Pôle Planification et Mme Ambre CODINA Chargée d'études planification territoriale 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 les raisons justifiant la présence de deux 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°3 des deux PLUi.

Le calendrier souhaité de réalisation de l'enquête publique.

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 nous ont permis de planifier l'enquête en tenant compte du délai de réponse des PPA et du mémoire en réponse du pétitionnaire aux observations de la MRAe, la communauté d'agglomération a souhaité débiter l'enquête le plus tôt possible soit le 26 octobre 2023.

Lors de cette réunion, nous avons, ainsi, défini, en concertation avec M. DUREL et Mme CODINA, le siège de l'enquête (Hôtel d'Agglomération Seine-Eure), les dates de début 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 des lieux de permanence pour permettre au public de pouvoir facilement consulter le dossier et rencontrer les membres de la commission d'enquête.

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'agglomération Seine-Eure, un dossier complet en version papier soit tenu à la disposition du public.

Nous avons fait un point sur les moyens de publicité relatifs à l'enquête.

L'arrêté N°23A43 du 14 septembre 2023 précise toutes ces modalités :

Consultation du dossier par le public

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture à :

- L'Agglomération Seine-Eure - 1, place Ernest Thorel – 27400 LOUVIERS, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30 ;
- La mairie de Pont de l'Arche - 19, rue Maurice Delamare – 27340 PONT DE L'ARCHE), du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, sauf le mardi de 14h00 à 19h00 ;
- La mairie de la Haye Malherbe - Place de la Mairie – 27400 LA HAYE MALHERBE, du lundi au mercredi et le vendredi de 16h00 à 18h00 et le jeudi de 9h30 à 11h30 ;
- La mairie de Gaillon - 2, rue du Général de Gaulle – 27600 GAILLON, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
- La mairie de Clef Vallée d'Eure - 6, rue de Louviers La Croix-Saint-Leufroy – 27410 CLEF-VALLEE-D'EURE, le mercredi de 10h00 à 12h00 et le vendredi de 17h00 à 19h00.

Les pièces du dossier seront, aussi, consultables sur un poste informatique au siège de l'Agglomération Seine-Eure (1, place Ernest Thorel – 27400 LOUVIERS) aux jours et heures habituels d'ouverture de l'Agglomération et sur le site internet de l'Agglomération Seine-Eure : <http://www.agglo-seine-eure.fr/>

Les observations du public

Sur les registres :

Les observations du public pourront 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.

Par courrier :

Ces observations pourront également être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête au siège de l'enquête publique, à l'Hôtel d'Agglomération Seine-Eure, à l'adresse suivante : 1 Place Ernest Thorel, 27400 LOUVIERS.

Par courriel :

Ces observations pourront également être adressées par voie électronique à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête à l'adresse suivante : urbanisme-plu@seine-eure.com en précisant en objet : « *modification n°3 PLUiH et PLUi valant SCoT* ».

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

Anonymat des dépositions

Le dépôt des observations peut 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 tiendront à la disposition du public et recevront 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 de l'enquête

Par insertion d'un avis dans la presse

L'arrêté fera l'objet de mesures de publicité, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de celle-ci, par insertion d'un avis dans deux journaux locaux, Paris-Normandie et La Dépêche.

Par voie d'affichage

L'arrêté fera l'objet de mesures de publicité, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, sur les panneaux administratifs réservés à cet effet, et par tout autre procédé en usage sur les 57 communes concernées par le PLUiH ou le PLUi valant SCoT.

L'arrêté sera également affiché à l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération.

Ces formalités devront être justifiées par un certificat d'affichage du Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et des Maires des communes concernées et par les copies des avis publiés, qui seront annexés au dossier.

Clôture des registres

A l'expiration du délai fixé ci-dessus, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

Communication des observations au pétitionnaire

A l'issue de la clôture de l'enquête, la commission d'enquête communiquera dans la huitaine au Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure les observations écrites et orales dans un procès-verbal en l'invitant à produire, dans les quinze jours, un mémoire en réponse.

Rapport et Conclusions motivées

La commission d'enquête transmettra le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées, au Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rouen dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Mis a disposition du public du rapport et des conclusions motivées

Les copies du rapport et des conclusions seront tenues à disposition du public pendant un an au siège de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, à l'adresse <http://www.agglo-seine-eure.fr/>.

Approbation du projet de modification N°3 des PLUi

A l'issue de l'enquête publique et après réception de la commission d'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et de la commission d'enquête, sera proposé à l'approbation du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Les dossiers et les registres mis à disposition du public.

Les membres de la commission d'enquête ont pu constater lors de leurs déplacements sur les lieux des permanences que les dossiers et registres étaient mis à disposition du public.

Lors de notre première permanence à Pont de l'Arche, la commission d'enquête s'est aperçue qu'il manquait les pages impaires sur un des documents du dossier. Suite à cette erreur matérielle, le service urbanisme de l'Agglomération a, immédiatement, fait vérifier tous les dossiers déposés dans les lieux de permanences et a remplacé les dossiers défectueux.

La commission d'enquête a vérifié la disponibilité des documents du dossier consultable via l'adresse internet précisée dans l'arrêté.

Les permanences.

Conformément à l'arrêté, la commission d'enquête a tenu six permanences pour recevoir les observations et les propositions du public dans les mairies et à l'hôtel d'agglomération et aux heures indiquées dans l'arrêté.

La publicité légale de l'enquête dans la presse.

1^{er} Avis devant paraître 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
- La dépêche d'Evreux le 29 septembre 2023

2^{ème} Avis devant paraître 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
- 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.

Clôture des registres d'enquête

Les registres ont été clôturés par le président de la commission à la fin de l'enquête et ont été remis à l'Agglomération Seine-Eure avec les courriers et notes reçus lors de la remise du procès-verbal de synthèse des observations.

10. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

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 PLUi les concernant.

Nous avons numéroté, classé et analysé au total 13 contributions réparties comme suit :

- 5 contributions par courriel
- 4 contributions sur les registres "papier"
- 2 courriers reçus ou déposés et annexés dans le registre papier
- 2 notes reçues ou déposées et annexées dans le registre papier

Les contributions du public sont détaillées dans le procès verbal de synthèse des observations (document joint en annexe).

Communication des observations recueillies

A l'issue de l'enquête, les membres de la commission ont rédigé un procès verbal de synthèse des observations. Nous l'avons remis en main propre à Monsieur Florian DUREL, Responsable du Pôle Planification et Mme Emilia LASSEUR Chargée de mission planification territoriale le lundi 4 décembre 2023.

Nous avons passé en revue les observations recueillies et avons demandé au pétitionnaire comme l'exige la procédure, de nous répondre dans un délai de 15 jours.

Il est planifié une réunion de remise du mémoire en réponse le lundi 18 décembre 2023.

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.

Mémoire en réponse de l'Agglomération Seine-Eure

Ayant besoin pour rédiger son mémoire en réponse de rencontrer un dirigeant d'une société impactée par ce projet de modification, l'Agglomération Seine-Eure a sollicité un décalage de deux jours pour rendre son mémoire en réponse.

La commission d'enquête a rencontré Monsieur Florian DUREL, Responsable du Pôle Planification et Mme Emilia LASSEUR Chargée de mission planification territoriale le mercredi 20 décembre 2023.

Le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse ont été annexés au présent rapport.

ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le nombre de contributions recueillies étant peu important et chaque contribution étant relative à des cas particuliers, nous avons traité ci-dessous chaque contribution individuellement et nous les avons regroupée par commune concernée.

1. ANALYSE DES OBSERVATIONS concernant le PLUi valant SCoT

Règlement du PLUi valant SCoT :

Contribution de Monsieur Sébastien GUILLON, de la part de Monsieur Hervé HEIDERICH.

"Dans le cadre de l'enquête publique unique portant sur la modification n°3 du PLUi-H et du PLUi valant SCoT, nous vous transmettons une demande concernant le paragraphe suivant (cf. page 56 du projet de règlement) :

Dispositifs de production d'énergie renouvelable applicables à la zone U

Ce paragraphe précise : « L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux et que leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture ».

Serait-il possible d'ajouter la précision suivante :

« Sont exclus de cette disposition, les installations de systèmes collectifs solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre système de production d'énergie renouvelable positionnées sur des toitures à faible pente de bâtiments à usage d'habitation collective ou tertiaire »."

Réponse de l'Agglomération :

Le terme « domestiques » précise déjà que la règle est exclusivement destinée aux installations qui porteraient sur de l'habitation. Néanmoins, il sera ajouté qu'il s'agit clairement d'une règle pour les maisons individuelles. La règle sera modifiée ainsi : « En habitat individuel, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable [...] ». De la sorte, les installations qui porteraient sur de l'habitation collective ou tertiaire seront explicitement exclues de la règle.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

Contribution de Monsieur Jean-Michel BASSET, Association environnementale "Les Nu-pieds se chaussent

"C'est en qualité de l'association environnementale de Courcelles sur Seine « Les Nu-pieds se chaussent » que nous vous adressons la remarque suivante :

Référence sur document PLUI valant SCoT Modifications apportées au PLUI valant SCoT et leurs justifications.

1) (pièces modificatives. Modifications réglementaires)

ZONAGE U, A et N pages 63, 90, 117 Accès. Règles générales.

Nous citons le paragraphe concerné : » Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains. L'objectif est d'éviter la mise en danger des automobilistes et des passants en cas de création d'un accès à une construction depuis une route qui serait dangereuse. Fin de citation.

Question et remarque : Nous comprenons l'intention contenue dans cette disposition, mais dans la mesure où des critères objectifs de « dangerosité » n'apparaissent pas, nous demandons qu'ils soient établis afin d'éviter

des décisions arbitraires et/ou à géométrie variable. Prévoir aussi une voie de recours pour les habitants concernés"

Réponse de l'Agglomération :

Si l'accès à créer se situe sur une route départementale, la dangerosité sera évaluée par l'Agence Routière Départementale puisqu'elle sera consultée au moment de l'instruction de la demande d'autorisation. Elle accordera ou non l'accès à l'endroit souhaité et sera dans son droit d'imposer une entrée charretière avec des critères d'implantation précis (profondeur, largeur, pans coupés etc.). En revanche, si l'accès à créer se situe sur une route communale, ce sera au maire, qui est compétent en matière de police de l'urbanisme et de la sécurité publique, d'apprécier la dangerosité de l'accès, notamment par rapport au flux automobiles, à la visibilité et à la largeur de la voie.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

CLEF VALLEE D'EURE : Demande d'information non liée au présent projet de modification N°3

Contribution de Madame Martine JUMEL.

Madame JUMEL est propriétaire d'une parcelle cadastrée F597 située 7 impasse des Murailles à CREVE-COEUR (27490 - CLEF VALLEE D'EURE). Elle souhaite savoir si cette parcelle est bien classée en zone constructible UH. Il est à noter que cette parcelle est située en zone verte du PPRI (non constructible).

Madame JUMEL a annexé au registre une note de 2 pages (Courrier du Président de l'Agglomération Seine-Eure en date du 7 août 2020 et Extrait du Plan de Prévention du Risque Inondation).

Réponse de l'Agglomération :

La parcelle F.597 à Clef-Vallée-d'Eure d'une superficie de 2825m² se divise en deux zones du PLUi valant SCoT :

- Zone Uh, sur 955m², comprenant la partie sud de la parcelle déjà bâtie ;
- Zone N, sur 1870m², correspondant à l'arrière de la parcelle (Nord), ayant une vocation naturelle.

La parcelle est toutefois dans sa quasi-globalité classée en zone verte du PPRI Eure-Moyenne la rendant inconstructible. Le PLUi dispose d'ailleurs que tout projet envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Eure-Moyenne, approuvé le 29 juillet 2011, devra respecter les règles édictées par ce plan.

Au regard de l'emprise de la zone verte du PPRI, le terrain est inconstructible puisqu'il est situé en zone d'expansion de crue.



Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

2. ANALYSE DES OBSERVATIONS concernant le PLUi H

PITRES : Emplacement réservé N°13

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p>Zonage n°1 – Impasse Pierre Levasseur – Parcelles C1572, C1753 classées en zone U.</p> 	<p>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.</p> 

Contribution de Monsieur Pascal et Madame Catherine DENISE.

Monsieur et Madame DENISE sont propriétaires d'une maison située sur la commune de PITRES éditée sur la parcelle cadastrée C1753. La modification N°3 prévoit de classer cette parcelle comme emplacement réservé pour permettre l'agrandissement et le réaménagement futur de la cour des écoles.

Leur fille a fait construire une maison en limite de propriété sur la parcelle riveraine cadastrée C2165 :



Maison de la fille de Monsieur et Madame DENISE
Construction nouvelle non présente sur le schéma cadastral du dossier

Monsieur et Madame DENISE souhaiteraient faire une donation à leur fille d'une bande de terrain de la parcelle C1753 (emplacement réservé) pour que sa maison ne se retrouve pas en limite de propriété avec le futur emplacement réservé et ainsi pouvoir accéder à l'arrière de la maison.

Cette donation est-elle envisageable si cette bande de terrain reste dans l'emprise de l'emplacement réservé ?

Sinon, ne serait-il pas envisageable de réduire l'emplacement réservé pour permettre cette donation ?

Réponse de l'Agglomération :

Les emplacements réservés inscrits dans la modification n°3 doivent permettre de répondre aux besoins de l'école, afin de permettre l'agrandissement des cours, de permettre l'augmentation du nombre de places de stationnements pour les enseignants ou de végétaliser les espaces aujourd'hui bitumés dans l'objectif de créer des « îlots de fraîcheur ».

La commune de Pîtres indique qu'il est envisageable de laisser un espace permettant aux propriétaires d'entretenir leur maison. Dans tous les cas, le droit d'échelle serait appliqué.

La présence d'un emplacement réservé n'empêche pas la donation de la parcelle à un tiers. Il vise à indiquer que la commune a un projet pour un équipement collectif. Il ouvre un droit de délaissement aux propriétaires qui peuvent demander à la commune d'acquérir la partie du bien sur lequel s'applique l'emplacement réservé.

Commentaire de la commission d'enquête :

Monsieur et Madame Denise souhaitent garder en pleine propriété une bande de terrain et non un droit d'échelle.

Contribution de Monsieur Cédric et de Madame Ludivine VERCRUYSE.

Monsieur et Madame VERCRUYSE habitent au 15 rue de l'église à PITRES. Le projet de modification N°3 classe la parcelle cadastrée C1572 sur laquelle est édifée leur maison achetée en 2010 comme emplacement réservé pour permettre l'agrandissement et le réaménagement futur de la cour des écoles.



Maison de M et Mme VERCRUYSE

Monsieur et Madame VERCRUYSE souhaitent porter à connaissance leurs observations concernant ce classement.

- La cour actuelle de l'école n'est pas sous-dimensionnée :

"Il ne nous apparaît pas que la cour actuelle soit sous-dimensionnée au regard du nombre d'élèves de l'école. De plus, l'école ayant été agrandie tout récemment nous nous étonnons que cette question de la dimension de la cour n'ait pas été soulevée lors de ces modifications. Par ailleurs les effectifs démographiques ne devraient pas subir un rebond tel qu'il faille redimensionner la cour."

Réponse de l'Agglomération :

La commune explique que le besoin de créer cet emplacement réservé est lié à l'agrandissement récent de l'école. Par ailleurs des lotissements sont en cours d'aménagement au nord de la commune et généreront l'arrivée de familles avec enfants. L'emplacement réservé sera donc maintenu pour permettre l'agrandissement de la cour d'école.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête regrette que la réflexion autour du projet d'agrandissement de l'école n'ait pas été menée dans son ensemble et que la problématique de l'agrandissement de la cour de l'école vienne dans un second temps impacter de manière significative des propriétaires. Ces mêmes propriétaires n'ont pas été associés à cette décision, ni même individuellement informés lors de la phase de concertation de cette modification de PLUi.

- La mairie n'aurait pas dû vendre le logement dans les années 2000 :

"De plus, nous devons préciser que la mairie était propriétaire de notre logement au début des années 2000 donc pourquoi ne pas avoir gardé cette propriété si un agrandissement de la cour était envisagé ?"

Réponse de l'Agglomération :

La vente de la maison a été faite par l'équipe municipale en place à l'époque et répondait à des impératifs. Par ailleurs, les équipes municipales précédentes ont fait le choix de transformer une partie de la cour d'école en parking et le transfert des 4 classes (anciennement côté mairie) génère aujourd'hui le besoin de retrouver les espaces cédés à l'époque.

Pour ces raisons, il est nécessaire de créer un emplacement réservé sur la parcelle C1572.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

- Les places de stationnement sont en surnombre, pourquoi ne pas supprimer le parking situé parcelle C1752 pour agrandir la cour des écoles :

"Par ailleurs lors de l'entrevue avec Mme Lambert, maire de Pîtres, lorsque nous avons évoqué l'idée d'utiliser le parking situé immédiatement derrière la cour de l'école, nous a répondu qu'elle ne pouvait pas faire l'économie de ce parking or il faut savoir que devant l'école se trouvent 30 emplacements de parking et 9 dépose-minute. Une partie de la cour de l'école des maternelles a été condamnée, donc réduite, pour y créer un autre parking de 12 places. A l'arrière de la cour de l'école se situe donc ce parking de 15 places évoqué précédemment. A cela s'ajoute un parking de l'autre côté de la rue de l'église, donc qui donne sur l'arrière de l'école accessible aux enfants, parking face à l'espace des 2 rives qui gère le périscolaire et la crèche et qui contient plus de 50 places. Cela fait donc plus de 100 places de parking à proximité immédiate de l'école et on nous répond que l'on ne peut pas agrandir la cour en sacrifiant le parking directement en contact avec cette cour. L'école compte une dizaine d'enseignants à l'école, maternelle incluse."

"Si l'on ne peut pas sacrifier ce parking alors comment envisager utiliser notre propriété pour un agrandissement en y laissant un parking au milieu ?"

Réponse de l'Agglomération :

Le parking situé parcelle 1752 permet le stationnement de l'équipe enseignante et du personnel dédié. Il permet donc de laisser libre les places de stationnement devant l'école rue de la geôle et les déposes-minute pour les parents d'élèves. Le nombre de places ne doit néanmoins pas être réduit. Le stationnement répond en effet convenablement aux besoins. Le parking ne resterait pas au milieu. Un projet sera étudié dans la globalité de l'espace des emplacements réservés.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les membres de la commission d'enquête se sont déplacés sur le site. Compte tenu des contraintes pour les propriétaires qui se voient imposer le classement de leur maison comme emplacement réservé, nous nous interrogeons sur les motivations du conseil municipal à vouloir maintenir le parking dédié à l'équipe enseignante et au personnel.

Nous considérons qu'il serait opportun de supprimer ce parking pour agrandir la cour de l'école d'autant que de nombreuses places de stationnement sont, dans la journée, inoccupées à proximité de l'école et notamment sur le parking de l'espace des 2 rives.

La décision de l'équipe municipale de l'époque d'intégrer un parking à proximité immédiate de la cour de l'école ne correspond plus à la situation actuelle.

- La maison ne devrait pas être détruite, seule une partie du terrain situé derrière la maison serait utilisée :

"Puis lorsque nous avons évoqué la possible destruction de notre maison, la maire nous a répondu que non la maison ne serait pas détruite, qu'on ne détruisait pas le bâti et qu'elle pourrait être conservée et dans ce cas elle n'utiliserait que la parcelle de terrain située derrière la maison pour l'agrandissement. Rien ne nous paraît

justifié dans cette demande. D'autant que la propriété voisine de la nôtre n'a qu'une partie minime de son terrain placé en emplacement réservé et qu'il y a une autre propriété qui est située à proximité immédiate de la cour de l'école."

Réponse de l'Agglomération :

Le besoin de l'emplacement réservé porte sur l'agrandissement de la cour d'école sur la partie nord parcelle C1572. Comme l'accès de la maison se faisant à partir de cette partie nord, la commune a souhaité intégrer toute la parcelle. Il ne sera en aucun cas question de démolir le bâtiment, la commune privilégiera sa réutilisation. L'acquisition de la maison permettra pour la commune de créer du logement d'urgence permettant de répondre à des besoins de relogement de certains habitants.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les membres de la commission d'enquête se sont déplacés sur le site.

Un accès peut être envisagé sur la partie sud de la parcelle.

La transformation de la maison en «logements d'urgence permettant de répondre à des besoins de relogement de certains habitants.» ne rentre pas dans la justification annoncée dans le dossier à savoir : « agrandir la cour de l'école ».

Ainsi, la commission d'enquête considère que la maison ne doit pas faire partie de l'emprise de l'emplacement réservé.

- D'importants travaux de rénovation énergétique sont prévus. Quel est le devenir de cette maison d'avant 1900 ?
"Enfin, nous avons fait des démarches pour engager des travaux de rénovation énergétique non négligeables sur notre maison, l'agglomération Seine-Eure nous demande de respecter le patrimoine et de ne pas dénaturer notre maison qui date d'avant 1900 or on nous laisse entendre que ce patrimoine pourrait à terme être détruit au profit d'une cour de récréation. De plus vous comprendrez notre inquiétude quant au fait de devoir engager des frais importants si nous savons qu'un passage en emplacement réservé pourrait bloquer de futurs acquéreurs."

Réponse de l'Agglomération :

La création de l'emplacement réservé permet de réaliser les travaux de rénovation énergétique puisqu'il s'agit de travaux sur les bâtiments existants. Toutefois il n'autorise que les constructions dites précaires (L.433-1 du code de l'urbanisme).

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

Contribution de Monsieur Jean-Pierre COBERT.

Monsieur COBERT regrette que les propriétaires impactés par les emplacements réservés n'aient pas été avertis avant la concertation qui s'est terminée le 6 juin 2023. Ils ont reçu un courrier en juillet 2023.

Avertis à temps, ils auraient pu faire valoir des arguments pour faire modifier le projet soumis ensuite à enquête publique.

Réponse de l'Agglomération :

La commune a bien informé les propriétaires de son intention de créer les emplacements réservés, on peut donc considérer qu'ils ont été concertés spécifiquement par la commune.

On peut convenir que l'information aurait pu être apportée plus tôt dans la procédure, toutefois, la procédure de concertation perdure tout au long de la procédure et les propriétaires ont pu s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique. Leurs arguments ont pu être pris en considération par la commune de Pîtres et des réponses apportées dans le présent mémoire en réponse.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les membres de la commission d'enquête regrettent que les propriétaires n'aient pas été prévenus durant la phase de concertation.

Compte tenu des enjeux importants impactant leur patrimoine privé, il aurait été normal que les propriétaires aient été concertés avant que le projet ne soit arrêté.

Nous considérons qu'il est regrettable que des collectivités prennent de telles décisions sans concertation préalable avec les principaux intéressés.

Il ne faut pas confondre concertation et information : Les propriétaires ont été informés après la phase de concertation et à ce titre, ils n'ont pas pu faire valoir leur point de vue durant cette phase qui permet de modifier un projet avant de le soumettre à enquête publique.

La phase de l'enquête publique n'est pas la phase de concertation.

Contrairement à la position de l'Agglomération, la commission d'enquête considère que les propriétaires n'ont pas été concertés spécifiquement par la commune mais ont été seulement informés.

Observations des membres de la commission d'enquête :

- L'utilisation de ces emplacements réservés sont-ils indispensables pour agrandir la cour des écoles ?

Réponse de l'Agglomération :

L'utilisation des emplacements réservés permettent à la commune d'indiquer son intention de réaliser des projets d'intérêt collectifs sur les propriétés privées ciblées. Ils permettent aux propriétaires de jouir de leur bien jusqu'à délaissement.

Commentaire de la commission d'enquête :

L'Agglomération ne répond pas à la question de savoir si une autre solution pour agrandir la cour d'école est envisageable.

La commission insiste sur le fait que la jouissance du bien est très limitée et que l'incidence n'est pas négligeable pour les propriétaires.

En effet, le bien ne peut pas être agrandi : lorsque la famille s'agrandit, une extension du logement est impossible et le propriétaire n'a pas d'autre choix que de quitter son logement. Un garage ne peut être construit....

C'est une jouissance très limitée au regard de la jouissance totale d'une pleine propriété.

Même si un classement en espace réservé est en faveur de l'utilité publique, il ne faut pas traiter cette possibilité de classement avec légèreté.

- Pourquoi ne pas limiter l'emplacement réservé à la partie du terrain arrière si la maison de Monsieur et Madame VERCRUYSE n'est pas située dans l'emprise du projet ?

Réponse de l'Agglomération :

Limiter l'emplacement à la partie nord de la parcelle C1572 supprimerait l'accès de la maison à leurs véhicules. Compte tenu de la configuration des lieux, aucun nouvel accès ne pourrait être proposé à Monsieur et Madame VERCRUYSE, les empêchant de jouir de leur bien.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les membres de la commission d'enquête se sont déplacés sur le site.

Un accès peut être envisagé sur la partie sud de la parcelle. La commune veut garder ce logement et sera, donc, confrontée à ce même problème d'accès.

- Quelle est la justification du découpage de la parcelle riveraine (C1257) ?

Réponse de l'Agglomération :

Ceci ne concerne pas la modification n° 3.

Cette propriété dispose d'un grand terrain longeant la nouvelle extension de l'école élémentaire ainsi qu'une partie de la cour de récréation. En raison de la superficie du terrain, l'acquisition de l'ensemble de cette propriété n'est pas une nécessité.

Commentaire de la commission d'enquête :

Cet emplacement réservé antérieur à la modification N°3 aurait pu être étendu car cet espace vert est situé à proximité immédiate de la cours d'école comparé à la maison de Monsieur et Madame VERCRUYSE.

De plus, un emplacement réservé sur un espace vert est moins contraignant pour le propriétaire que celui dont l'emprise englobe une maison d'habitation.

Demande des membres de la commission d'enquête :

Les membres de la commission d'enquête demandent à l'agglomération Seine-Eure de fournir avec le mémoire en réponse le plan du projet d'agrandissement de la cour des écoles afin de justifier la nécessité de classer les deux parcelles bâties comme emplacements réservés.

Réponse de l'Agglomération :

S'agissant d'un projet à long terme, il n'est pas possible à ce stade de transmettre un projet d'agrandissement de la cour des écoles. Il n'est pas obligatoire de disposer d'un projet avancé pour mettre en place un emplacement réservé. En revanche cet outil de l'aménagement permet d'indiquer l'intentionnalité de la collectivité de créer des aménagements d'intérêt collectifs.

Commentaire de la commission d'enquête :

Bien qu'elle soit parfaitement dans son droit, la collectivité impacte de manière importante des personnes dans leur vie personnelle lorsque l'emplacement réservé concerne leur habitation.

Les membres de la commission d'enquête regrettent que des habitants soient privés de leurs droits à une jouissance totale de leur bien pour un projet à long terme qui n'a pas encore été étudié dans le détail.

La commune signale son intention de créer des aménagements collectifs dans un avenir non déterminé, mais pour le propriétaire concerné, les contraintes sont immédiates.

En conclusion sur l'emplacement réservé N°13 de la commune de Pîtres.

Considérant que :

- Le projet d'agrandissement de la cours d'école n'est pas assez abouti,
- La maison d'habitation de M. et Mme VERCRUYSE devrait a terme être réutilisée dans le cadre d'un logement d'urgence, motif en dehors du cadre de la justification d'agrandissement de la cour des écoles,
- Le gain d'espace de terrain est faible (les constructions 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,
- Le projet est un projet à long terme,
- L'agglomération modifie en permanence ses PLUi (une 4ème modification est projetée).

La commission d'enquête demande à la commune de Pitres de reporter la création de cet emplacement réservé à une prochaine modification 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.

PITRES : Zone d'activités des Fresneaux

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 classées en zone Uza.</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sont désormais classées en zone U.</p> 

Contribution de Monsieur Jean-Pierre COBERT.

Monsieur COBERT considère que les renseignements sont incomplets :

- L'ensemble des zones indiquées n'est pas dans le prolongement d'un quartier résidentiel, mais ce quartier lui tourne le dos puisque les habitations de ce quartier ont leur entrée dans la rue des Bleuets; Ce sont les arrières jardins qui sont tournés vers les zones concernées et séparés par un chemin (parcelle 1968). Par contre, ces zones sont dans le prolongement du pôle de santé : infirmières, dentiste, kinésithérapeute, médecins et sage-femme (le nouveau cabinet de sages-femmes n'est pas présent sur le plan cadastrale).

Le département de l'Eure fait partie des départements métropolitains les plus défavorisés en matière de santé, cette modification N°3 annule définitivement la possibilité d'implantation d'un spécialiste de la santé et ils sont nombreux.

Réponse de l'Agglomération :

Le classement en zone Uza ne permet pas la réalisation d'un projet de résidence pour personnes âgées souhaité par la commune. Les parcelles ont donc été classées en zone U pour permettre la réalisation d'un établissement pour personnes âgées sur ce secteur. Cette localisation a du sens puisque qu'on retrouve à proximité un centre commercial, un pôle médical ainsi que divers commerces et que la présence de ces services permet de répondre aux besoins des futurs résidents.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

- Monsieur COBERT conteste l'argument que les terrains ne présentent pas d'opportunité de développement économique. Cette position n'est pas appuyée par une étude a minima dans le milieu de la santé.

Réponse de l'Agglomération :

Les derniers lots de la zone d'activité des Fréneaux sont propriétés de l'agglomération Seine-Eure, le classement en zone U s'est fait en raison de l'absence de projets économiques sur ces terrains depuis plusieurs années. Par ailleurs, le classement en zone U n'est pas incompatible avec la création de commerces ou d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle. Enfin, le projet de zonage ne remet pas en cause l'accueil de professionnels de la santé.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

- Il souhaite attirer l'attention sur la proximité des carrières et du développement autorisé à environ 200m des zones concernées avec tous les inconvénients de pollutions inhérents au traitement de matériaux à l'air libre.

Réponse de l'Agglomération :

Il y a effectivement la présence de carrières à proximité du site de projet. Toutefois, il s'agit d'activités autorisées et anciennement présentes à proximité de la zone et des habitations limitrophes. L'exploitation du sol par les carriers arrivera bientôt à son terme et les nuisances ne perdureront pas dans le temps.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

- Monsieur COBERT propose de rechercher des terrains en zone U, plutôt que de transformer une zone Uza, pour satisfaire la demande d'une entreprise privée et éviter de créer une résidence de personnes âgées, peut-être près du pôle médical mais isolée et loin du centre du village.

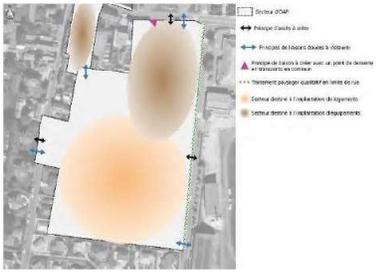
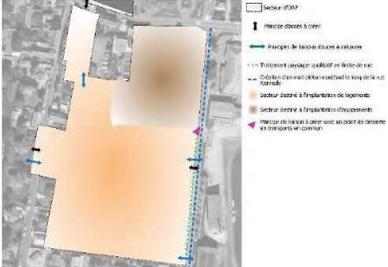
Réponse de l'Agglomération :

Une solution aurait pu être celle décrite par Monsieur COBERT. Toutefois, elle éloignerait les personnes âgées du pôle médical et des commerces aujourd'hui localisés sur la zone des Fréneaux. Le choix de la commune est donc de rapprocher les personnes âgées de la centralité économique de la commune. Cet emplacement est ainsi à considérer plutôt comme un atout et une sécurité puisqu'il est à proximité des médecins locaux et services. A préciser que ce projet n'est pas pour satisfaire la demande d'une entreprise privée mais un souhait de la municipalité de répondre à un besoin.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

PONT DE L'ARCHE : OAP Delamare

<i>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</i>
<p>OAP Collège – schéma d'aménagement</p> 	<p>La parcelle B1864 est désormais entièrement couverte par l'OAP Collège (sa partie nord était jusqu'à alors couverte par le périmètre de l'OAP Delamare). La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage).</p> <p>Un principe de liaison de création de mail piéton est inscrit le long de la rue Kennedy.</p> 

Contribution d'un habitant de Pont de l'Arche (rue Maurice Delamare).

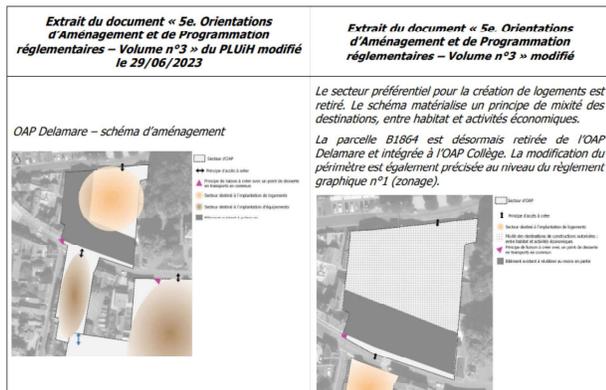
Cet habitant fait part de sa satisfaction de voir préserver les bâtiments de l'ancienne usine Marco.

Néanmoins, il souhaite que le document d'urbanisme puisse être modifié en tenant compte des deux remarques suivantes :

- Un cheminement "modes doux" devra relier les arrêts de transports en communs les plus proches. Il est important que ce cheminement traverse le site du projet et qu'il soit ouvert au public. Il faudrait qu'il soit végétalisé
- Les normes de stationnement prévues au regard de la superficie du site semblent insuffisantes.

Réponse de l'Agglomération :

Après lecture de la remarque, le schéma présenté est celui de l'OAP Collège. Le schéma de l'OAP Delamare est le suivant : (extrait de la page 31 de la notice de la modification n°3)



Concernant le cheminement modes doux :

L'OAP Delamare prévoit déjà à travers qu'un cheminement mode doux doit permettre de traverser l'opération. L'orientation sera modifiée ainsi :

« Les futures constructions seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis les voies déjà existantes, à savoir la rue Maurice Delamare et le boulevard de la Marne.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- *de relier l'ensemble des futures constructions aux stations les plus proche de transport en commun, situées boulevard de la Marne et rue Maurice Delamare,*
- *de rejoindre aisément le centre-ville et de créer un lien direct avec le secteur de l'ancien collège, mais aussi avec le parc de la Mairie. »*

Le schéma de l'OAP sera modifié pour bien indiquer que ce cheminement doit relier le boulevard de la Marne à la rue Maurice Delamare en traversant l'opération. Il est nécessaire que ce cheminement soit ouvert au public.

Concernant les normes de stationnement :

Après analyse, il semble nécessaire de revoir le nombre de places attendues en cas de création de logements collectifs. La superficie du site et les contraintes sont importantes et maintenir les dispositions actuelles obligera nécessairement de surélever de manière trop importante les futures constructions.

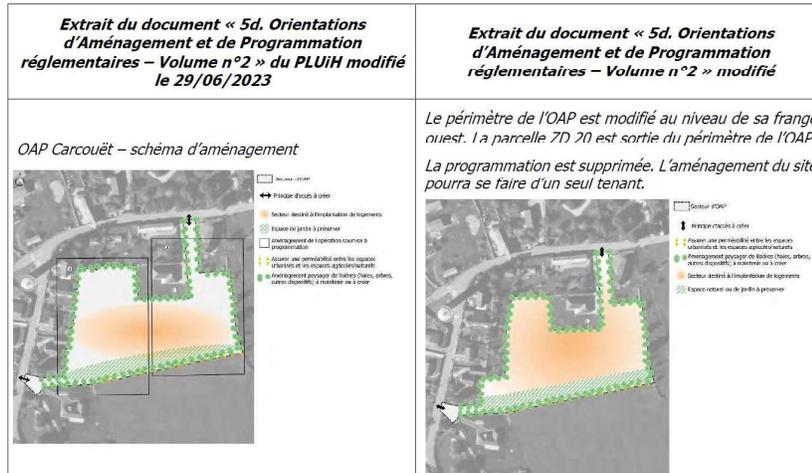
Il est donc proposé de réduire le ratio des places stationnement attendues pour le logement collectif. Il ne sera plus imposé la création d'une place visiteur par logement.

Par ailleurs, il sera proposé en cas de mise en œuvre de solution alternative de ne créer que 0.5 place de stationnement par logement.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse de l'agglomération va dans le sens opposé (diminution du nombre de places) alors que le contributeur s'interroge à savoir si le nombre de places est suffisant.
La commission d'enquête demande à l'Agglomération d'aborder ce sujet avec le Maire de Pont de l'Arche.

LA VACHERIE : OAP Carcouët



Contribution de Monsieur HUET au nom des Consorts HUET.

"Lors du dernier changement de la carte communale, j'avais exprimé auprès de votre homologue de l'époque, d'ailleurs venu sur le site, notre désarroi et l'injustice ressentie de voir nos terres passées intégralement du statut constructible au statut non constructible.

La surface totale s'élève environ à 25 000 m². L'ensemble des parcelles concernées porte les n° 166, 169, 171, 173, 153. Nous lui avons proposé de diviser par deux cette surface, l'une en terrain agricole, l'autre en terrain constructible. Ce qui nous a été accordé. La partie « constructible » a fait l'objet d'une OAP incluant la parcelle 20 qui n'est pas notre propriété.

L'OAP initiale prévoit que la réalisation ne peut être effective que si la totalité des parcelles, y compris la 20, fait l'objet d'un seul programme de construction et réalisable en deux phases distinctes.

Une entrée à l'Ouest et une sortie au Nord imposées obligent notre lotisseur potentiel à créer les voiries traversant les « deux phases ». « L'investissement dormant » le temps de la réalisation de la première phase amène ce dernier à retirer l'unique offre que nous avons, si les deux phases sont maintenues

M. le Maire de la Vacherie m'a indiqué son accord pour que la parcelle 20 soit maintenue « constructible » mais dissociée de notre OAP et qu'une seule phase est retenue. Ces terres proviennent de notre maman décédée en 2000, qui lui ont été également transmises par voie successorale. Notre famille sollicite que la conclusion de votre enquête lui soit favorable au nom des 4 héritiers directs (enfants) et 3 héritiers (petits-enfants orphelins de notre frère aîné)."

Réponse de l'Agglomération :

La modification n°3 du PLUiH prévoit de modifier l'OAP Carcouët de la sorte : l'aménagement du site pourra se faire d'un seul tenant. La parcelle n°20 sera quant à elle sortie de l'OAP.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les membres de la commission d'enquête prennent acte de la réponse de l'agglomération qui va dans le sens de la demande de Monsieur HUET.

CRIQUEBEUF SUR SEINE : Création de la servitude de localisation N°1

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.

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p>Zonage n°1 – Zone d'activités du Bosc-Hêtrél – Parcelles ZD0367, ZD0368, ZD0369, ZE0249 et ZE0253 classées en zone UZ et en zone Nc pour la partie sud de la parcelle ZE0249.</p>  Aerial map showing the zoning of the Bosc-Hêtrél area. The parcels ZD0367, ZD0368, ZD0369, ZE0249, and ZE0253 are highlighted in purple. The area is labeled as 'Zonage n°1 – Zone d'activités du Bosc-Hêtrél'.	<p>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.</p>  Aerial map showing the same area as the previous image, but with a modification. The parcels ZD0367, ZD0368, ZD0369, ZE0249, and ZE0253 are now highlighted in orange, indicating they are subject to a 'servitude de localisation (CRI-SL1)'. The text explains this is to allow for the acquisition of land for a 12m wide road to serve the southern part of the activity zone from the 'allée de la Forêt de Bord'.

Contribution de Monsieur Eric MANNE - Directeur Développement Produits GROUPE COFEL.



Zone concernée

"Nous avons découvert un projet de modification de PLU qui nous concerne directement et pour lequel, sauf erreur de notre part, nous n'avons pas été consultés ou informés.

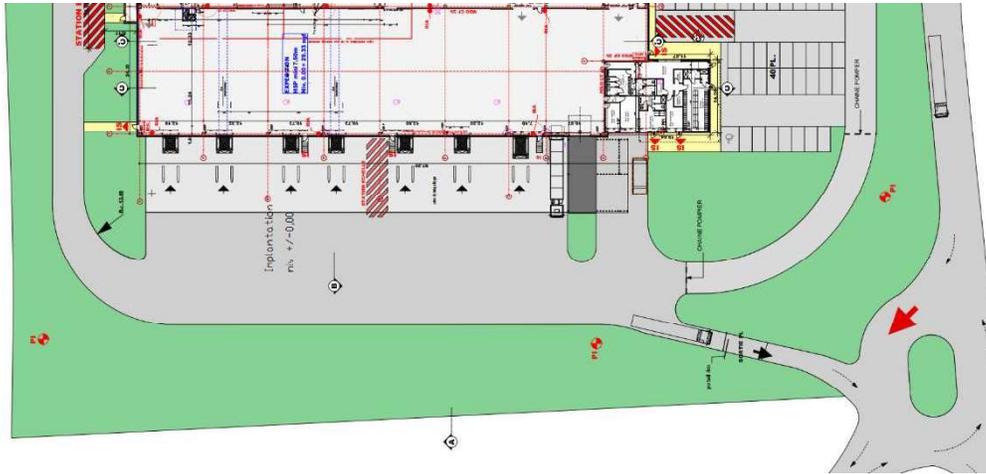
Le projet de modification n°3 comporte de nombreuses modifications d'aménagement dont le paragraphe D, page 36 du document joint.

Ce projet D présente la création de la servitude de localisation n°1 pour permettre l'acquisition de parcelles potentiellement concernées. L'extrait du zonage modifié comprend la parcelle ZD0369.

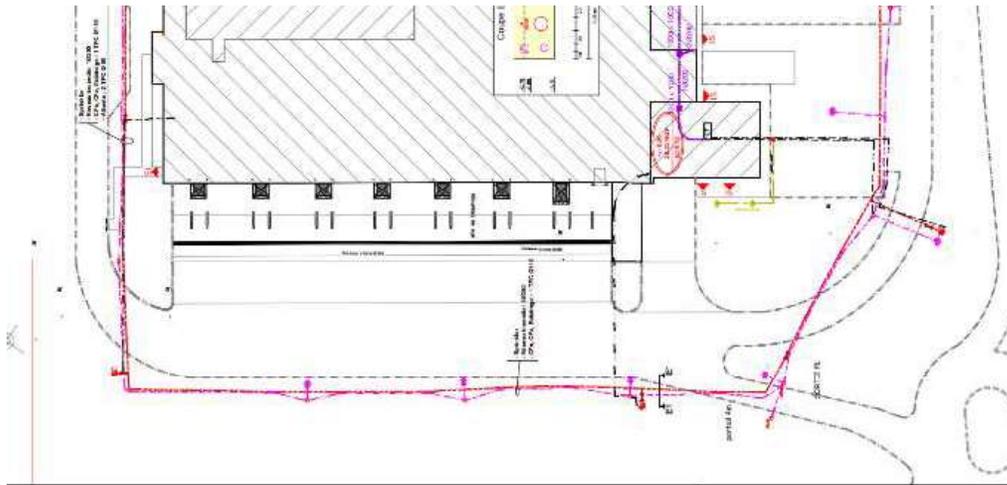
Le bâtiment grisé à gauche représente l'empreinte de notre usine de fabrication de matelas et sommiers. La zone ZD0369 qui devient modifiable comprend :

- Notre zone de chargement et déchargement camions
- La voirie de sortie de notre usine et le raccordement au rond-point
- Le cloturage de notre site
- Les réseaux électriques de surveillance intrusion du site
- Les réseaux de protection incendie : réseau enterré et poteaux incendie

Vous trouverez ci-dessous quelques plans qui présentent les impacts de cette modification de PLU. Dans chaque cas, le trait du bas représente la limite de propriété, partie basse de la parcelle ZD0369, qui fait partie INTEGRALE de notre terrain, et qui est exploitée par notre usine.



Implantation du site sur la parcelle ZD0369



Plan d'implantation des réseaux

Au-delà du fait que la parcelle ZD0369 est exploitée, vous devez prendre en compte le fait que notre activité a été validée par la DREAL selon une étude de risques présentées dans le Dossier de Demande d'Autorisation, à savoir la modélisation des flux thermiques en cas d'incendie qui prévoit en cas d'incendie un débordement du flux 3 kW de 55 m du bâtiment en partie Sud, soit une grande partie de la parcelle ZD0369 (extrait de l'étude de risques disponible sur demande).

Modélisation 2662	3 kW/m²	5 kW/m²	8 kW/m²
Parois Ouest et Est	53 m	41 m	19 m
Paroi Sud	55 m	35m	18 m
Paroi Nord	54 m	33 m	Non perçu

Modélisation des flux thermiques en cas d'incendie

Au regard de ces éléments, la modification du PLU impacterait significativement :

- Le fonctionnement de notre site (expéditions)
- Le raccordement de notre site au rond point de sortie
- La mise en sécurité intrusion et incendie de notre site
- Notre autorisation d'exploiter auprès de la DREAL

Pour toutes ces raisons, vous comprendrez que nous sommes opposés à l'intégration de la parcelle ZD0369 dans la modification du PLU. Nous vous invitons à venir sur site et nous rencontrer pour comprendre les problèmes que posent cette modification de PLU.

Réponse de l'Agglomération :

Compte tenu des justifications apportées par l'entreprise et de l'avancée des études menées par l'Agglomération Seine-Eure, il a été décidé de supprimer la servitude de localisation concernant la parcelle ZD 0369 pour la remplacer par un emplacement réservé précis sur l'emprise nécessaire à la réalisation de la voirie et impactant uniquement la parcelle ZD0368.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la décision de l'Agglomération qui va dans le sens de la société COFEL.

Les membres de la commission d'enquête s'étonnent de ce manque de concertation de la part de l'Agglomération vis à vis d'un acteur économique installé sur son territoire.

En effet, cette servitude qui impactait de manière significative la société COFEL dans son activité aurait pu être évitée si la société avait été informée en amont ou durant la phase de concertation.

Contribution de Monsieur Laurent HORBETTE - Directeur général GEMFI promotion.

"La société G2.MBa - filiale de GEMFI - est propriétaire de la parcelle ZD 0368 sise sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine.

A ce titre, nous avons été très étonnés de découvrir dans le document intitulé « Modification n°3 - Notice des modifications apportées et justifications » que ladite parcelle, comme d'autres parcelles contiguës, se trouverait désormais grevée d'une « servitude de localisation (CRI-SL 1) pour permettre l'acquisition de terrains appelés à recevoir la création d'une voirie de 12 m de large... »

Sachez que cette intention de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure a été menée sans aucune concertation avec les propriétaires des parcelles visées et que, de fait, nous exprimons notre opposition à une telle réservation et servitude.

En effet, sur cette parcelle ZD 0368, notre société ambitionne de développer un projet immobilier destiné à recevoir une activité économique et toute réservation d'emprise sur cette parcelle viendrait obérer la constructibilité et l'accessibilité du terrain, et donc la possibilité d'y accueillir une activité économique importante pour la collectivité, cette opération devant clore le développement de la zone d'activités du Bosc Hêtrél que notre Groupe a développée au cours des quinze dernières années.

Cette réservation par mise en place d'une servitude de localisation, devrait, dans l'esprit de l'Agglomération Seine-Eure, permettre l'accessibilité à des terrains à ce jour enclavés qui, bien que rendus constructibles en 2019 au terme d'une déclaration de projet mise au point communément par GEMFI et la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, ont fait par le passé l'objet de recours de la part d'associations s'opposant à une artificialisation desdits terrains et atteinte à la biodiversité, et ce malgré les mesures de compensation intégrées au projet.

Le développement de ces terrains semble même de plus en plus hypothétique dans la mesure où tout projet risquerait d'être à nouveau visé par des recours, qui plus est dans le contexte de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) récemment mis en œuvre dans le schéma régional d'aménagement de la Région Normandie."

Réponse de l'Agglomération :

Comme l'indique M. HORBETTE, aucune information particulière n'a été transmise directement aux propriétaires des parcelles concernées par l'instauration de la servitude de localisation. Toutefois, une concertation a bien été mise en œuvre dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure. Les modalités de concertation ont été définies par le conseil communautaire par délibération N°2023-20. Par ailleurs, la délibération N°2023-173 tirant le bilan de la concertation a été prise par le conseil communautaire le 29 juin 2023.

La société indique que le projet d'instauration de la servitude obèrerait le développement d'un projet. A court terme, la servitude empêche tout aménagement pérenne de la parcelle jusqu'à la réalisation de l'équipement pour lequel elle est instaurée. Toutefois, l'aménagement concerné une fois créé permettra au propriétaire de valoriser le reste de la parcelle et de développer un projet.

Enfin, les futurs terrains desservis sont aujourd'hui classés en zone d'activité économique Uz au PLUiH. Ils participent donc au projet de développement prévu par l'Agglomération Seine-Eure dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUiH. Dans le cadre des futurs aménagements de la zone, il conviendrait de présenter les mesures environnementales adaptées au site et permettant de garantir le maintien de la biodiversité très riche sur ce secteur.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête ne conçoit pas qu'un projet qui gèle des parcelles dédiées à la création d'emploi et au développement économique soit décidé sans concertation et sans en avoir informé le propriétaire des terrains.

Il aurait été opportun, en concertation avec le propriétaire, de réfléchir en commun sur le devenir des terrains et de leurs accès en amont de cette modification N°3.

L'Agglomération nous a informé vouloir supprimer toutes les servitudes de localisation de la zone d'activité et de laisser uniquement un emplacement réservé précis sur l'emprise nécessaire de la voirie sur la partie nord de la parcelle ZD0368.

Pour information, 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.

Le propriétaire ayant un projet d'implantation d'entreprise en cours, la commission d'enquête demande à l'Agglomération de trouver rapidement un compromis permettant à la société propriétaire des terrains de pouvoir faire aboutir son projet.

Observations des membres de la commission d'enquête :

Cet emplacement réservé est dénommé "création de la servitude de localisation N°1". Pouvez-vous expliquer la particularité de cette notion de "servitude de localisation" ? Les parcelles sont-elles soumises aux mêmes contraintes que pour les emplacements réservés ?

Réponse de l'Agglomération :

Une servitude de localisation est un « outil de l'aménagement » prévu à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Une servitude de localisation consiste à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Cet outil est utilisé lorsque la localisation et/ou l'emprise de l'ouvrage n'est pas connue avec précision.

Les parcelles sont donc soumises aux mêmes contraintes que celles prévues dans le cadre des emplacements réservés.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité.

SURVILLE : Demande d'information non liée au présent projet de modification N°3

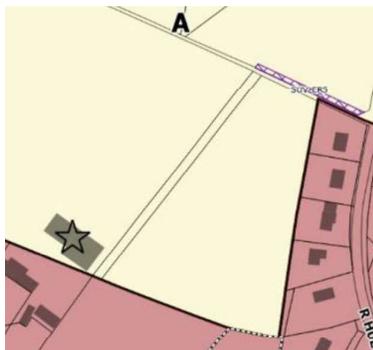
Contribution de Madame Camille OEYEN - habitante de la commune de Surville.

Madame OEYEN demande la suppression de l'emplacement réservé N°5 de la commune de Surville.

Cet emplacement était destiné à faciliter l'accès à une OAP (parcelle E411). Depuis, cette OAP a été supprimée.

Madame OEYEN demande la suppression de cet emplacement réservé N°5 qui n'a plus lieu d'être.

Deux commissions d'enquête ont recommandé de supprimer cet emplacement réservé.



La commune de Surville s'y refuse toujours. Quelles raisons justifient son maintien ?

Réponse de l'Agglomération :

Aucune demande de suppression de l'emplacement n'ayant été demandé par la commune de Surville. Il ne sera pas donné suite à cette demande qui relève de la commune de Surville. Concernant le maintien de l'emplacement réservé des réponses ont déjà été apportées dans le cadre des modifications précédentes du PLUiH.

Commentaire de la commission d'enquête :

Réponse de l'Agglomération à la précédente enquête publique (Modification N°2) :

« La commune de Surville souhaite conserver l'emplacement réservé n°5 dont l'objet est de créer une voirie d'accès comme indiqué en annexe du règlement écrit du PLUiH. » - Annexe du PLUiH : ER5 - SURVILLE Élargissement de voirie

Le Président de la commission d'enquête a pris contact avec Monsieur Le Maire de Surville. Il a confirmé que cet élargissement de voirie était prévu pour desservir l'OAP initialement prévue. Le conseil Municipal s'oppose à la suppression de cet emplacement réservé car il espère que l'OAP sera dans le futur rétablie.

En effet, l'OAP a été supprimée et le terrain a été classé en zone agricole, mais l'emplacement réservé (ER5) dédié à l'accès de cet OAP est resté.

Pour mémoire : la suppression de cet ER5 était prévue dans le dossier de la modification N°1 du PLUi. Mais l'Agglomération s'est rangée à l'avis de la commune de Surville et a maintenu cet emplacement réservé en contradiction avec son projet.

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

Malgré deux précédentes enquêtes publiques relatives aux modifications du PLUi qui avaient demandé cette suppression, la Mairie de Surville refuse toujours la suppression de cet emplacement réservé injustifié.

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. En effet, il est de la responsabilité de la collectivité de procéder à la suppression de cet emplacement réservé injustifié demandée à plusieurs reprises sans succès par les deux précédentes commissions d'enquête.

La commission d'enquête demande que cette suppression soit effectuée lors de la prochaine modification du PLUi.

Bien sûr, cet emplacement réservé pourra être remis lorsque l'OAP sera de nouveau accordée par l'Agglomération lors d'une prochaine révision.

3. REMARQUE sur la Notice des modifications apportées et justifications du PLUiH.

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

Il conviendra, donc, de revoir cette numérotation pour l'ER « Elargissement de la place des anciens combattants d'Afrique du Nord » et pour l'ER « Création d'un cheminement doux desservant le lycée Jean-Baptiste Decrétoit ».

Les conclusions motivées et avis de la commission d'enquête sur le projet de modification N°3 sont présentés dans un document séparé.

Un exemplaire du rapport, des conclusions motivées et avis sera transmis à :

Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération Seine-Eure

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen

Le 26 décembre 2023,

Membre titulaire

Serge DE SAINT MARESVILLE



Le président de la commission

Jean-François BARBANT



Membre titulaire

Gilles SAPIN

