

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
SCoT
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE
EURE
du 15 octobre 2025 au 14 novembre 2025**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLUi
VALANT SCoT
TOME 3**

*Décision du Tribunal Administratif de Rouen du 5 août 2025
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Président de la
Communauté d'Agglomération Seine Eure du 23 septembre 2025*

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

Tome 3 : Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur sur la modification du PLUi valant SCoT

I - RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DU PROJET DE MODIFICATIONS

1. PÉRIMÈTRE DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Seine Eure (Seine Eure Agglo). Elle concerne les communes régies par ce document d'urbanisme au sein de la collectivité. À savoir :

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

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATIONS

Le PLUi valant SCoT de l'agglomération Seine Eure a été approuvé le 19 décembre 2019 et a fait l'objet de plusieurs modifications depuis cette date.

Cette cinquième modification a pour objet :

- De procéder à des ajustements du règlement écrit des deux documents pour renforcer la cohérence de son application et à en faciliter la compréhension notamment en apportant des précisions à certaines règles.
- De mettre en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets en cours sur le territoire (créations et évolutions d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).
- De renforcer la protection sur le patrimoine bâti et naturel.
- La création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal).
- L'ajout, la modification ou la suppression d'emplacements réservés en rapport avec les projets locaux (création d'un trottoir, préservation d'un réservoir boisé, projets abandonnés...).
- De mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte, Bleue et noire » rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience.

Cette OAP repose sur quatre axes :

- Identifier et préserver les cœurs de biodiversité en dehors de la tâche urbaine,
- Préserver les lisières boisées et les lisières aquatiques,
- Préserver et recréer des corridors écologiques pour connecter les cœurs de biodiversité entre eux,
- Conforter l'armature verte urbaine afin de rendre les espaces urbanisés perméables aux déplacements des espèces animales et végétales.

La traduction réglementaire nécessite un important travail de terrain et de concertation qui sera mis en œuvre progressivement.

II - CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation, une enquête publique a été réalisée du 15 octobre 2025 au 14 novembre 2025 afin de permettre au public de se prononcer sur ce projet.

Le dossier laissé à la disposition du public durant toute l'enquête comprenait les pièces suivantes :

1.1 Pièces relatives aux modifications apportées :

Pièce 1 – Modifications relatives au PLUi valant SCoT

Ce dossier comprend :

- Une notice des modifications apportées et justifications du PLUi valant SCoT détaillant les évolutions du règlement écrit et de la trame verte et bleue ainsi que les modifications par commune.
- Une notice d'évaluation environnementale qui évalue les modifications apportées et leurs incidences sur l'environnement.
- Une cartographie des zones humides matérialisant l'évolution des surfaces concernées sur les communes du périmètre.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte Bleue et noire.

Pièce 2 - Bilan de la concertation :

Un bilan de concertation a été établi pour PLUi valant SCoT. Ce document présente la mise en œuvre de cette concertation, les modalités mises en place pour informer le public, les permanences publiques sur six lieux de l'agglomération et l'analyse des contributions. Sont joints à ces documents, l'arrêté prescrivant la procédure de modification, la délibération définissant les modalités de la concertation ainsi que des éléments de communication sur celle-ci.

1.2 Avis reçus :

Au début de l'enquête publique, ce dossier a été complété des pièces suivantes mises à la disposition du public :

- L'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ayant répondu : CDPNAF, Chambre d'agriculture, Département de l'Eure, UDAF, SNCF, Préfecture de l'Eure.
- Le courrier de la MRAe informant qu'elle ne s'est pas prononcée dans les délais.
- L'avis des communes ayant répondu à la notification.

En cours d'enquête, le dossier a été complété par les avis des communes reçus postérieurement.

1.3 Pièces administratives :

Sur les projets de modifications :

- L'arrêté 24A61 du 21 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification n°5 du PLUi valant SCoT.
- La délibération du 21 novembre 2024 définissant les objectifs et modalités de la concertation sur le projet de modification du PLUi valant SCoT.
- La délibération du 19 juin 2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification du PLUi valant SCoT.

Sur l'enquête publique :

- L'arrêté 25A44 du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur les modifications des deux PLUi et sur le règlement local de publicité intercommunal.
- L'avis d'enquête publique.
- Les avis de parution dans la presse.

1.4 Registre d'enquête publique :

Un registre coté et paraphé par mes soins a été mis à la disposition du public sur chacun des lieux de permanence.

Ce dossier était consultable en version papier dans les communes où s'est tenue une permanence ainsi qu'au siège de Seine Eure Agglo.

Une version numérique des mêmes pièces était disponible sur un registre dématérialisé permettant la consultation en ligne du dossier et des contributions déposées par le public par voie numérique à l'adresse : <https://participation.proxiterritoires.fr/plui-seine-eure-agglo>.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le dossier mis à disposition du public :

Le dossier soumis à enquête publique est complet et permet bien de comprendre la motivation de la collectivité à apporter des modifications au PLUi valant SCoT et notamment sa volonté de prendre en compte la Loi Climat et Résilience en mettant en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et noire (TVBn). Cette TVBn fait l'objet d'un document spécifique qui détaille les quatre orientations prises par la collectivité. **Ces orientations sont rédigées de manière pédagogique** avec des explications

des termes employés (corridor écologique, réservoir de biodiversité, lisière forestière...) et de nombreuses illustrations pratiques des déclinaisons de ces principes sur le terrain.

Les notices des modifications **sont rédigées de manière très claires**. Les modifications sont classées par commune, elles sont illustrées à chaque fois par des plans (de zonage, des espaces libres, des hauteurs...) avant et après modification qui permettent de bien comprendre les impacts du projet sur le règlement graphique. Des justifications de manière assez synthétiques sont également fournies pour chaque modification.

Une notice d'évaluation environnementale a également été réalisée et permet de comprendre les éventuelles incidences des modifications sur l'environnement.

Ainsi, à la lecture du dossier, **j'estime que le public peut comprendre la nature des modifications envisagées et les parcelles concernées par des modifications de zonage.**

2. SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Information du public :

Elle a été réalisée selon les modalités suivantes :

Annonces légales :

Les annonces ont été faites dans les journaux Paris-Normandie et la Dépêche aux jours et dates suivants :

	1 ^{ères} parutions	2 ^{ndes} parutions
Paris-Normandie	30 septembre 2025	21 octobre 2025
La Dépêche	1 ^{er} octobre 2025	22 octobre 2025

Affichage :

L'affichage réglementaire a été fait sur le panneau d'affichage de l'ensemble des mairies de l'agglomération ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération quinze jours avant le début de l'enquête et durant celle-ci.

Mise en ligne sur internet :

L'avis d'enquête publique ainsi que l'intégralité des pièces du dossier ont été mis en ligne sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://participation.proxiterritoires.fr/plui-seine-eure-agglo>.

Le public a ainsi eu la possibilité de prendre connaissance de l'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique sans avoir besoin de se rendre physiquement en mairie.

La communication sur cette enquête a été peu relayée par les communes. Certaines l'ont fait sur les réseaux sociaux ou l'application Panneau Pocket.

Permanences :

Je me suis tenu à la disposition du public durant six permanences réparties sur la durée de l'enquête aux dates et lieux suivants :

Lieux de permanence	Dates et horaires de permanences
Hôtel d'Agglomération	Mercredi 15 octobre 2025 de 14h00 à 17h00 Vendredi 14 novembre 2025 de 13h30 à 16h30
Mairie de Gaillon	Jeudi 16 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
Mairie de Pont de l'Arche	Mardi 28 octobre 2025 de 16h00 à 19h00
Mairie de La Haye Malherbe	Samedi 8 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
Mairie de Clef-Vallée-d'Eure	Vendredi 7 novembre 2025 de 16h00 à 19h00

2.2 Bilan de la participation du public :

Lors de cette enquête, j'ai rencontré vingt-six personnes durant les permanences et il a été reçu :

- 16 dépositions sur les registres papier mis à disposition du public dans les mairies lieux de permanence
- 4 courriers,
- 29 dépositions sur le registre électronique dont 6 dépositions en doublon et deux demandes formulées pour savoir comment prendre connaissance du dossier.

À l'issue de l'enquête, j'ai dressé un procès-verbal de synthèse reprenant les dépositions du public complété pour certaines par des remarques complémentaires ou questionnements de ma part, qui a été adressé à la communauté d'agglomération Seine Eure Agglo le vendredi 21 novembre 2025. Ce procès-verbal a repris certaines remarques ou réserves des Personnes Publiques Associées et des communes afin de connaître la position de la collectivité sur les points soulevés.

Le mémoire en réponse m'a été adressé le vendredi 5 décembre 2025.

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

- 1- ZONAGE :
- 2- PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITE
- 3- REGLEMENT
- 4- OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 5- EMBLEMES RESERVES
- 6- CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.3 Avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées

Le projet de modification du PLUi valant SCoT a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) et aux communes concernées au sein de Seine Eure Agglo.

Des avis ont été formulés par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la Chambre d'Agriculture, la Direction régionale des Affaires Culturelles, le Département et la SNCF. Ces avis ont été assortis de recommandations ou de réserves.

Les communes de Champenard, Gaillon, Le Val-d'Hazey, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Pierre-de-Bailleul ont émis un favorable au projet de modification du PLUi valant SCoT. La commune de Clef-Vallée-d'Eure a indiqué dans sa délibération *« qu'en référence à la décision du Tribunal Administratif du 16 janvier 2025 qui a annulé l'ouverture à l'urbanisation des parcelles E798,799, 800,801,802 et 803 et a redéclassé ces terrains en zone Ap le conseil municipal demande à l'agglomération de prendre acte de cette décision du tribunal »*.

Les avis reçus ont été intégrés dans le dossier d'enquête. Dans son mémoire en réponse, la communauté d'agglomération Seine-Eure Agglo a répondu à chaque point soulevé en acceptant pour partie les demandes formulées.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été consultée en date du 3 juillet 2025. Par courrier en date du 24 octobre 2025, elle a répondu qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois en demandant que cette information soit portée à la connaissance du public.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'information du public et sa participation :

Au vu de ces éléments, je note que :

Sur l'information du public :

- La procédure d'enquête publique a été organisée selon la législation en vigueur et toutes les formalités prescrites dans l'arrêté du 23 septembre 2025 ont été respectées.
- Durant toute la durée de l'enquête, les documents ont été accessibles au public sur le registre électronique mis en place et en version papier sur cinq lieux de permanence (hôtel d'agglomération, mairies de Clef-Vallée-d'Eure, Gaillon, La Haye-Malherbe, Pont-de-l'Arche),
- La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation avec des avis dans la presse et des affichages en mairies,

Je regrette néanmoins le peu de relais d'information constaté au niveau des mairies qui n'ont pas toujours mentionné l'information de cette enquête sur leurs sites internet. J'encourage la collectivité, lors de prochains mises à jour du PLUi à inciter les communes à mieux communiquer auprès de leurs administrés.

Sur la participation du public et la prise en compte de l'avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées :

- À chacune de mes permanences, du public était présent mais le nombre de permanences était suffisant pour recevoir le public qui souhaitait me rencontrer pour avoir une explication sur le projet.
- le public impacté par certains aspects des modifications notamment du fait des changements de zonage a fait des dépositions argumentées,

- la collectivité Seine-Eure Agglo a bien pris en compte les remarques formulées par les PPA, les communes et le public.

Dans son mémoire en réponse, l'agglomération a fourni **des réponses claires et détaillées** à chacune des observations formulées par le public ainsi qu'aux remarques ou réserves émises par les personnes publiques associées et les communes et a accepté, sur un certain nombre de points, de revoir ou de supprimer certaines modifications envisagées. Sur ce point, **j'estime que la communauté d'agglomération a mené un travail important en accord avec les communes pour ajuster ou supprimer certaines modifications qui étaient envisagées et a motivé dans son mémoire en réponse sa position lorsqu'elle était inchangée.**

II - CONCLUSIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS ENVISAGEES

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

1. LA MISE EN PLACE D'UNE OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte Bleue et noire s'inscrit dans les objectifs de la loi Grenelle II et de la Stratégie nationale pour la biodiversité. Elle est rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elle permet de maintenir et de restaurer les continuités écologiques, indispensables aux déplacements des espèces et au bon fonctionnement des écosystèmes. En renforçant la biodiversité locale, elle contribue également à la résilience face au changement climatique, notamment en limitant les îlots de chaleur et en favorisant l'infiltration des eaux.

Quatre orientations ont été définies :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Cette démarche permet d'intégrer les zones humides nouvellement identifiées sur le territoire.
- Préserver les lisières forestières et aquatiques. C'est un axe majeur car ce sont dans ces espaces que la biodiversité est la plus développée. Lorsque la lisière est déjà bâtie, il est posé un principe de non-aggravation de la situation existante.
- Préserver l'armature verte et bleue en conservant un maximum d'espaces et de végétation en milieu urbain comme supports à la préservation et au développement de la biodiversité,
- Préserver le réseau écologique de la trame noire alors que les milieux artificialisés provoquent de la pollution lumineuse la nuit.

Pour le moment, la traduction réglementaire s'est surtout faite sur huit communes test du PLUiH mais certaines dispositions ont été prises sur le périmètre du PLUi valant SCoT.

La réduction de surfaces de zones urbaines :

Dans les modifications envisagées, il est prévu de déclasser des parcelles actuellement urbanisables en zones naturelles (N) ou agricoles (A). Cela concerne :

- Sur la commune de Clef-Vallée d'Eure : à la suite d'une décision du tribunal administratif, des parcelles qui ont été reclassées en zone constructible lors d'une modification précédente du PLUi devront être reclassées en zone agricole. Le Tribunal a rappelé que ce changement de zonage aurait dû passer par une procédure de révision. Dans l'attente de cette éventuelle révision, les parcelles sont reclassées en zone A.
- Sur la commune de Saint-Pierre-la Garenne, deux parcelles actuellement classées en Ub sont reclassées en zone agricole et d'autres parcelles présentant des boisements sont classées en zone naturelle.
- Sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon : des parcelles du secteur urbanisable mais constituant des réservoirs de biodiversité sont déclassés de Ub en N.
- Sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul : les parcelles ZA29 et ZA30 sont partiellement déclassées de zone urbanisée en zone agricole afin de préserver l'intérêt paysager et écologique du site. Une partie des parcelles de l'ancien site Dorémus classée Uz sera également rebasculée en zone N pour maintenir un corridor écologique existant.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Les déclassements de parcelles de zone urbanisable vers des zones agricoles ou naturelles sont limités en termes de surfaces concernées.

Cette réduction des espaces urbanisables rentre également dans les objectifs de la collectivité de mettre en place une plus grande sobriété foncière et de prendre en compte l'objectif futur de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Aussi, ces modifications me paraissent adaptées et proportionnées aux objectifs visés.

La mise en place de protections paysagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La communauté d'agglomération a réalisé un travail de terrain avec les communes pour protéger de cette manière des parcelles souvent en milieu urbain. De telles protections sont envisagées sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne et Saint-Aubin-sur-Gaillon.

Sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul, il est prévu de protéger une parcelle (AB89) classée en zone U pour préserver l'intérêt paysager du site.

La propriétaire a contesté cette décision dans sa déposition en mettant en avant que cette parcelle est séparée de la plaine par la rue de la Croix de l'Orme et par des propriétés bâties ce qui constitue, déjà, une rupture de la continuité écologique et isole ce terrain de la Trame Verte. Elle indique par ailleurs qu'elle ne constitue pas un espace paysager particulier (il s'agit d'un pré sur le cadastre) et elle ne comprends pas pourquoi cette parcelle deviendrait la seule à être protégée par l'article L151.23 du CU.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la mise en place de protections paysagères :

La mise en place de telles protections a été faite de manière très limitée sur le territoire du PLUi valant SCoT. Cette démarche devrait être développée sur l'ensemble du territoire.

Bien entendu **ces protections vont dans un sens positif pour l'environnement** mais je m'interroge sur la pertinence du classement de la parcelle sur la commune de St -Etienne-sous-Bailleul :

Je ne partage pas complètement l'analyse de la collectivité et pense qu'en permettant l'urbanisation sur les parcelles voisines qui l'entourent vers la plaine, on isole alors la parcelle AB 89 des espaces agricoles ; on ne peut plus parler alors de conservation de la continuité écologique avec la plaine.

D'autre part, cette commune conserve un caractère rural avec une trame verte importante en périphérie Est de la zone urbanisée ce qui réduit l'intérêt de conserver la totalité de la parcelle AB89 en espace vert à valeur paysagère et écologique.

L'analyse de cette parcelle montre que son caractère arboré se situe surtout dans sa partie Est. La parcelle voisine AB87 appartenant au même propriétaire reste quant à elle constructible.

Il me semble qu'il serait alors possible de limiter la protection aux deux tiers Est de la parcelle AB89 (qui est la partie la plus arborée donc intéressante d'un point de vue écologique) de manière à permettre la réalisation d'une seule construction.

Recommandation n° 1 : revoir le périmètre de protection en laissant une bande sans protection le long de la parcelle AB87.

Prise en compte des zones humides :

Les modifications envisagées prennent en compte les zones humides avec 1489 ha de zones humides ajoutées qui figureront au plan de zonage et seront protégées à travers le règlement.

Ces zones constituent des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien des espèces naturelles et certaines espèces animales.

Dans la même logique, une mare a été identifiée à Ailly comme réservoir de biodiversité. Ce classement implique des règles spécifiques pour l'édification des clôtures dans un périmètre autour de la mare.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la prise en compte des zones humides :

Le travail de recensement mené par la collectivité est une étape importante pour protéger ces milieux dont les surfaces ont tendance à diminuer sur le territoire. Cela permettra d'éviter toute intervention ou projet sur une zone humide.

Je note qu'un travail complémentaire d'ajustement cartographique sera mené ultérieurement afin de finaliser ce zonage plus finement ce qui permettra de confirmer ou de rectifier les limites réelles des zones humides

La prise en compte des zones humides aura une incidence positive sur l'environnement en préservant des réservoirs d biodiversité.

2. CRÉATION DE STECAL

Sur le périmètre du PLUi valant SCoT, une création de STECAL est envisagée :

- Sur la commune des Trois Lacs afin de permettre la mise en place d'une aire de stationnement pour six camping-cars. Ce projet contribuerait au développement de l'activité touristique du territoire.

Cette création a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et de la DRAC car ce Stecal est entièrement inclus dans le site classé de la Vallée de la Seine dite de la boucle des Andelys. Ce Stecal n'est pas compatible avec la préservation du site.

Dans son mémoire en réponse, la collectivité a indiqué que cette création était abandonnée.

Conclusions du commissaire enquêteur sur la création d'un Stecal :

L'argumentaire formulé par la CDPNAF pour motiver son avis, qui est d'ailleurs partagé par la DRAC **me paraît clair et justifié**. Ce projet est en effet **situé au sein d'un site classé** où le camping et le caravanning ne sont pas autorisés.

3. MODIFICATIONS D'OAP

Les modifications envisagées consistent à réduire des surfaces de certaines OAP avec des parties reclassées en zone naturelle ou bien pour intégrer des dispositions paysagères visant à protéger la biodiversité :

- OAP Gailloncel (Gaillon) : une partie de la surface de l'OAP basculera en zone urbaine et une partie en zone naturelle car elle est arborée avec un arbre remarquable.
- OAP route de Gaillon (Saint-Aubin-sur-Gaillon) : le site est un réservoir de biodiversité traversé par un corridor écologique. Une partie du site sera préservée de toute construction.
- OAP Hameau de Habloville (Saint-Aubin-sur-Gaillon) : le secteur est actuellement en zone Up donc urbanisable. Les dispositions de l'OAP viendront s'ajouter au règlement de la zone Up.
- OAP du Pipet (Val d'Hazey) : le secteur est impacté par des problématiques d'infiltration des eaux pluviales ce qui a conduit à revoir les objectifs d'aménagement en réduisant le nombre de logements et en augmentant les espaces libres de pleine terre.
- OAP des Landes (Vieux Villez) : pour prendre en compte la qualité paysagère existante, le nombre de logements sera réduit, le taux d'espaces libres perméables augmenté et une partie boisée sera rebasculée en zone N.

Ces ajustements concernent des surfaces limitées et conduisent à une réduction des surfaces urbanisables

Conclusions du commissaire enquêteur sur les OAP :

Je constate que les modifications envisagées vont dans une meilleure prise en compte de l'environnement au sein de ces OAP qui sont la conséquence de la déclinaison de la trame verte et bleue sur le territoire.

Globalement, l'ensemble des dispositions prévues ont une incidence positive pour l'environnement.

4. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Les évolutions apportées au règlement sont des ajustements ponctuels qui visent à en faciliter la compréhension avec notamment des ajouts de définition dans le lexique, de quelques modifications de règles (hauteur des annexes, exhaussement et affouillement de sol, modification de façades...).

Conclusions du commissaire enquêteur sur le règlement :

Les évolutions proposées sont très ponctuelles et n'ont pas d'impacts majeurs. Elles me semblent tout à fait logiques dans le cadre de l'évolution d'un tel document au fil des expériences acquises depuis sa mise en place.

5. AUTRES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

A l'occasion de cette modification du PLU valant SCoT, un certain nombre d'autres ajustements ont été intégrés :

- L'agrandissement d'un emplacement réservé pour un projet d'extension du cimetière de Fontaine Bellenger. La surface impactée est limitée (300m²).
- La densification de zones d'activités avec la réduction des espaces libres de pleine terre (pour harmoniser avec les règles du PLUiH) et la révision des règles de distance d'implantation par rapport à la voirie.
- La prise en compte du risque falaise à la suite d'études menées par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (commune de Cailly-sur-Eure). Sur le plan de zonage, les périmètres soumis aux risques d'aléa seront cartographiés et dans ces secteurs aucune nouvelle construction ne sera autorisée.
- La protection du patrimoine bâti avec la protection de murs et d'éléments bâtis (corps de ferme, porche, pigeonnier, façades...) sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne et d'un moulin sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul.
- La protection d'un arbre remarquable sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.
- La réalisation d'une étude d'entrée de ville sur le Val d'Hazey pour justifier que les dispositions de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances d'une route à grande circulation.
- Une évolution de l'ancien site industriel Dorémus sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul afin de pouvoir réaliser des projets de réhabilitation et rénovation. La partie du site

qui ne sera rebasculée en zone naturelle sera classée Ub mais en y interdisant toute nouvelle construction ; seules des réhabilitations en habitations seront permises.

Conclusions du commissaire enquêteur sur ces autres modifications :

Pour moi, ces modifications envisagées sont positives dans le sens où :

- elles intègrent la prise en compte de risques existants (falaise),
- elles vont dans le sens de limiter la consommation d'espaces pour des activités économiques en permettant de densifier ces zones ce qui rejoint les objectifs de Zéro Artificialisation Nette,
- elles protègent du patrimoine ancien bâti remarquable en vue d'en assurer la préservation.

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant le déroulement de l'enquête, je constate que :

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

Concernant le projet de modification n°5 du PLUi valant SCoT, j'estime que :

- La mise en place d'une trame verte et bleue et ses répercussions sur le règlement graphique en termes de changement de zonage de parcelles et de protection du patrimoine végétal s'inscrit dans la continuité des objectifs nationaux (loi Climat et Résilience), régionaux (SRADDET) et intercommunaux (SCoT) en faveur de la biodiversité.
- Les évolutions prennent en considération la sobriété foncière en visant une densification des constructions dans les zones d'activités pour réduire les consommations d'espaces agricoles ou naturel ou en réduisant les surfaces urbanisables.

- Les évolutions visent également à prendre en compte un certain nombre de risques naturels : falaise, axes de ruissellement pour limiter les constructions dans les zones soumises à ces aléas.
- Les changements de zonage pour des parcelles de zones constructibles en zones naturelles ou agricoles ont été motivés et justifiés au titre de la préservation de l'environnement. En termes de surfaces, ces changements de zonages sont limités en rapport à la surface de zones urbanisables sur le territoire.
- L'agglomération a pris en compte les avis des PPA et du public et s'est engagée à retirer de son projet certaines évolutions prévues.
- Les modifications envisagées du règlement ne sont pas en contradiction avec les objectifs de la collectivité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au vu de tous ces éléments et à la suite de la demande de la communauté d'agglomération Seine Eure, j'émetts un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 5 du PLUi valant ScoT assorti d'une recommandation.

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

- Un exemplaire de ces conclusions à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,
- Un second exemplaire de ces conclusions Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Louviers le 14 décembre 2025



Christian BAÏSSE
Commissaire Enquêteur