



ANNEXE N°2

Approbation de la modification n°5 du
PLUi valant SCoT

Synthèse de la prise en compte des avis (PPA, communes et CDPENAF) et des résultats de l'enquête publique

seine
-eure
agglo

1° AVIS DES COMMUNES AVEC RÉSERVES

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Clef Vallée d'Eure	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.	Le tribunal administratif a en effet considéré que la modification n°1 présente un vice de légalité interne. Le classement du terrain, propriété de Monsieur Vialelle, en zone constructible, ne pouvait pas être faite par une procédure de modification. Une révision était nécessaire. Le tribunal annule donc cette évolution puisque la procédure est inadaptée. L'Agglomération Seine-Eure corrige cette erreur dans le cadre de la modification n°5 : les terrains restent ainsi inconstructibles (zone Ap) au plan de zonage du PLUi.

2° AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉS ET DE LA CDPENAF

PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération
UDAP de l'Eure	<p>Favorable assorti d'observations :</p> <ol style="list-style-type: none"> Il convient de modifier la règle par la suivante : « Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées dans leur aspect d'origine, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ». Concernant les clôtures il convient d'indiquer au règlement écrit que les lames occultantes ne seront ni grises, ni noires. Concernant la création du STECAL « Nls » : le projet est situé sur l'ancienne commune de Tosny, au sein du site classé. Le camping et le caravanning ne sont pas autorisés sur ces espaces au regard des articles R.341-10 du code de l'environnement, et R.111-33 du code de l'urbanisme. De ce fait, le projet proposé n'est pas recevable. Concernant l'OAP du Hameau de Habloville, les prescriptions demandées au sein du courrier du 17 avril n'ont pas été prises en considération dans leur intégralité. Il convient d'ajouter que les nouvelles constructions devront suivre le style existant, de ce fait, les volumes seront parallélépipédiques (pas de A, V, W, X, Y, ou Z). La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser le R+C, les tuiles ne devront pas être de couleur ardoisée et les enduits autorisés seront dans les beiges et non en teinte brique. Le blanc, le gris et le noir ne sont pas autorisés. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. Les bardages bois seront possibles s'ils ne recouvrent pas intégralement la façade et en fonction de l'aspect du projet qui sera présenté, afin de ne pas dénaturer l'environnement du monument historique. Le grillage présenté en illustration étant un grillage simple torsion, je m'interroge sur la volonté de faire installer un grillage à mouton, qui est quant à lui quadrillé de dimension 10 par 10. Est-ce bien deux types de grillages différents qui sont souhaités ? 	<p>Points 1 et 2 : Il est proposé de prendre en compte les observations : évolution du règlement écrit du PLUi en conséquence.</p> <p>Point 3 : Par conséquent, il est proposé d'annuler le projet de création du STECAL « Nls » (Cf. avis de la CDPENAF).</p> <p>Point 4 : Les prescriptions architecturales indiquées dans les dispositions de l'OAP prennent en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Eure émis lors de la présente modification du PLUi valant SCOT.</p>

PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération
Chambre d'agriculture de l'Eure	Les réserves émises portent exclusivement sur le projet de modification n°5 du PLUiH.	
Direction de la mobilité de l'Eure	Les observations émises portent exclusivement sur le projet de modification n°5 du PLUiH.	
SNCF	Les réserves émises portent exclusivement sur le projet de modification n°5 du PLUiH.	
CDPENAF	La commission a émis un avis défavorable au projet de STECAL NIs car celui-ci est entièrement inclus dans le site classé de la Vallée de la Seine dite de la boucle des Andelys. Ce secteur n'est pas compatible avec la préservation du site.	L'Agglomération Seine-Eure propose de suivre cette réserve et d'abandonner le projet de création du STECAL NIs sur la commune des Trois Lacs, en raison de sa situation au sein du site classé cité.

3° OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Demandeur	Demande	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête
THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE			
M. Michel Vialelle	<p>Commune de Clef Vallée d'Eure : Propriétaire des parcelles E798 à E804 sur la commune (La Croix Saint-Leufroy). Ces parcelles ont été achetées en 2003 et étaient constructibles. Lors de la mise en place du PLUi, en 2019, elles ont été déclarées non constructibles par erreur. En 2022, lors de la modification n°1, cette erreur a été rectifiée et ces parcelles sont redevenues constructibles. Dans le dossier de modification n°1, on retrouve bien les explications de cette correction (Notices des modifications apportées et justifications). J'apprends maintenant que, sur décision du Tribunal Administratif, ces terrains ne seraient plus constructibles alors que je n'ai pas été informé de cette procédure et n'ai pas pu me défendre. Il semblerait que ce soit dû à une erreur de procédure de la collectivité. Comment comptez-vous rectifier cette erreur afin que mes terrains soient à nouveau constructibles ?</p> <p><i>Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :</i> <i>Ce jugement du Tribunal a été repris par la commune de Clef-Vallée-d'Eure dans l'avis qu'elle a formulé. Quelle est la position de la collectivité à la suite de ce jugement du Tribunal ? Un appel est-il en cours sur ce point ?</i></p>	<p>Les parcelles E0798 et E0804 avaient en effet été reclassées en zone constructible lors de la modification n°1 du PLUi valant SCoT approuvée en 2022. Toutefois, par jugement du tribunal administratif, cette évolution a été annulée. Le juge ayant considéré que le reclassement en zone constructible ne pouvait être opéré par simple modification, mais nécessitait une procédure de révision, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. En exécution de cette décision de justice et pour garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme, la présente modification du PLUi corrige cette illégalité en remettant les parcelles dans leur zonage antérieur, à savoir en zone agricole protégée (Ap). Tout éventuelle évolution future du zonage de ces terrains pourra, le cas échéant, être étudiée dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi.</p>	<p>La collectivité a repris dans sa réponse l'historique des modifications de zonage sur ces terrains. L'agglomération doit prendre en compte cette décision de justice et reclasser ces terrains en zone A. Seule une procédure de révision permettrait de changer de nouveau le zonage de ces terrains pour les rendre constructibles mais compte-tenu de la localisation de ces parcelles quasiment entourées de zones agricoles et des évolutions réglementaires qui tendent à réduire l'artificialisation des zones agricoles et naturelles, il ne me semble absolument pas garanti que ce reclassement puisse aboutir.</p>

<p>Mme Marie-Pierre Lagaise</p>	<p>Propriétaire de la parcelle ABoo89 affectée par une modification du PLUi, elle conteste son déclassement. D'après le plan de zonage n°2 après modification (page 51) elle apparaît comme un élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager, or :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle ABoo89, située au cœur du village, 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 (voir ci-après le plan de zonage n°1 après modification (page 52) où a été mis en évidence son isolement avec la plaine). • La parcelle ABoo89 est un pré, comme indiqué par la matrice cadastrale, qui contient quelques pommiers basse-tige dont le nombre ne cesse de diminuer du fait de leur âge, des fruitiers vieillissants et des noisetiers sur le bord de la route. Elle ne constitue pas un espace paysager particulier et elle ne comprend pas pourquoi cette parcelle deviendrait la seule à être protégée par l'article L151.23 du CU, sur toute la commune de Saint Etienne sous Bailleul. <p>En conséquence elle demande que cette parcelle reste en zone urbanisée constructible et à titre subsidiaire qu'au moins la moitié du terrain, la moins arborée, le long de la parcelle ABoo87, reste constructible.</p> <p><i>Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :</i> <i>On ne comprend pas bien la logique de cette modification : en permettant l'urbanisation sur une partie de la ZA29, on isole la parcelle AB 89 des espaces agricoles ; on ne peut plus parler alors de continuité écologique avec la plaine.</i></p>	<p>Après nouvelle analyse et un examen de terrain complémentaire, l'Agglomération confirme le maintien de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur l'intégralité de la parcelle ABoo89. Plusieurs éléments justifient ce choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace arboré présentant un réel intérêt écologique et paysager : <p>La visite de terrain a permis de constater que la parcelle présente un taux d'arborisation significatif qui en fait un espace vert structurant de la trame verte locale. Il ne s'agit donc pas d'un simple pré isolé. Ce caractère arboré contribue à l'ambiance paysagère du cœur de bourg et s'inscrit dans une continuité écologique identifiée localement. En effet, bien que la parcelle soit séparée de la plaine par la rue de la Croix de l'Orme et des constructions, elle participe néanmoins à la trame verte locale. Le travail engagé dans le cadre de la modification n°5 ne porte que sur une première expérimentation de la protection de la TVB locale, mais il a vocation à être étendu à l'ensemble des communes lors des prochaines évolutions du PLUi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une cohérence avec la réduction des zones constructibles sur la plaine, rue de la Croix de l'Orme : <p>Sur Saint-Étienne-sous-Bailleul, des choix de modération de l'urbanisation ont été opérés, notamment par la réduction des zones constructibles en plaine afin de préserver le cône de vue d'entrée de village, le paysage rural et les continuités écologiques identifiées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'une construction sur ce terrain nécessiterait un défrichement trop important et donc une rupture de la continuité végétale existante. L'urbanisation de ce terrain est donc non souhaitable au regard des enjeux environnementaux du site. <p>Cette décision garantit la préservation d'un espace arboré participant à la trame verte locale, que ce soit dans une logique de sobriété foncière que de valorisation paysagère du village.</p> <p>Suite à la recommandation du commissaire enquêteur et échanges avec la commune, un nouveau découpage de la protection paysagère est proposé : réduction de l'emprise de la protection afin de concilier préservation du paysage et constructibilité limitée : une surface d'environ 400m², située le long de la rue de la Vieille (partie sud-ouest de la parcelle), serait maintenue constructible. Le reste de la parcelle demeurerait protégé au titre du L.151-23.</p>	<p>Je ne partage pas complètement l'analyse de la collectivité relative à cette parcelle et maintiens qu'en permettant l'urbanisation sur une partie de la ZA29, on isole la parcelle AB 89 des espaces agricoles ; on ne peut plus parler alors de continuité écologique avec la plaine.</p> <p>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 de manière à permettre la réalisation d'une seule construction.</p> <p>Recommandation n° 1 : revoir le périmètre de protection en laissant une bande sans protection le long de la parcelle AB87.</p>
<p>Mme Fanny First</p>	<p>Commune de Saint-Pierre-la-Garenne : Mme First et M. Pain de Saint-Pierre-la-Garenne sont propriétaires de la parcelle AB 287. Ils ont effectué à plusieurs reprises des demandes pour que cette parcelle soit classée constructible et renouvellent leur demande. Dans les précédentes enquêtes publiques il a été répondu que cette demande ne pourrait être instruite qu'à l'occasion d'une révision du PLU. Ils demandent quand aura lieu cette révision ?</p>	<p>À ce jour, aucune procédure de révision du PLUi valant SCoT n'est engagée, ni programmée par l'Agglomération Seine Eure. La modification n°5 ne permet pas d'instruire votre demande de constructibilité. Elle pourra être examinée lorsqu'il sera décidé d'engager une procédure de révision.</p>	<p>La réponse de l'agglomération est claire ; il n'y a pas de projet de révision programmée pour le moment. Dans le cas où une telle procédure serait engagée dans le futur, il serait souhaitable d'en informer ces personnes afin qu'elles puissent formuler leur demande.</p>

Demandeur	Demande	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête
THEMATIQUE RELATIVE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ			
<p><i>Déposition anonyme</i> <i>Habitante des Trois Lacs</i></p>	<p>Commune des Trois Lacs : Le long de la route de l'Ormais à Venables, nous avons une haie qui devrait aussi être préservée dans le cadre de votre travail sur la trame verte et bleue. Je suggère aussi de l'inscrire au plan de zonage du PLUi afin de s'assurer qu'elle soit maintenue en l'état.</p>	<p>La remarque est pertinente et est examinée favorablement dans le cadre du travail sur la Trame verte et bleue et la protection des éléments paysagers.</p>	<p>La proposition de prise en compte de haies me semble tout à fait aller dans le sens du travail entrepris par la collectivité dans le cadre de ces modifications.</p>

Demandeur	Demande	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête
THEMATIQUE RELATIVE AU REGLEMENT			
Déposition anonyme	<p>Comme proposé dans le projet de modification n°5 PLUi, il est impératif de modifier la hauteur maximale des annexes.</p> <p>La hauteur actuelle de 4m ne permet pas la construction de double garage, ce qui est une réelle problématique. Le projet propose de passer la hauteur maximale à 5.5m. En passant sur cette hauteur, et sachant que la pente de toit minimum demandée par les Bâtiments de France est de 45°, il sera possible de réaliser un garage de maximum 6m de large (côte extérieure). Ces dimensions restent tout de même très étroites pour stationner des véhicules type SUV, berline... Cependant, la hauteur de 5.5m serait une belle avancée qui permettrait tout de même la construction de garage double.</p> <p>Merci de prendre en considération cette demande afin qu'il y ait de la cohérence entre la hauteur demandée, la pente de toit demandée, ainsi que l'utilisation d'un garage.</p>	<p>La modification n°5 confirme l'évolution de la règle portant la hauteur maximale des annexes à 5,5m au faitage afin d'assurer la comptabilité avec les autres prescriptions architecturales locales.</p>	<p>La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.</p>
Déposition anonyme Habitante des Trois Lacs	<p>Habitant la commune de Clef-Vallée-d'Eure, sommes-nous autorisés à installer une éolienne domestique (environ 8 m) ?</p>	<p>Une éolienne domestique peut tout à fait être autorisée dans les zones urbaines de Clef-Vallée-d'Eure. Les conditions réglementaires sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déclaration obligatoire pour les éoliennes de moins de 12m de hauteur, lorsque la parcelle est située aux abords d'un monument historique ou dans un site classé, conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme. - Il convient dans tous les cas de vérifier la réglementation du PLUi applicable au terrain, notamment en matière de hauteur maximale et d'intégration paysagère, ces règles s'appliquant à toute construction, y compris technique. - Il sera également nécessaire de respecter la distance vis-à-vis des limites séparatives et de tenir compte d'éventuelles nuisances sonores ou visuelles, relevant des dispositions du Code civil. 	<p>La réponse de la collectivité n'amène pas de commentaire complémentaire de ma part.</p>
Déposition anonyme	<p>Je me pose plusieurs interrogations et demande des cohérences, surtout pour les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une connaissance a fait une demande d'autorisation pour modifier sa clôture, qui a posé difficulté puisqu'elle a été confrontée à la notion d'emprise publique. La clôture donne en effet sur une cour d'école, bien évidemment non ouverte à la circulation publique. Le projet a pourtant été soumis aux règles des clôtures qui donneraient sur un espace public... Il y a un manque de clarté entre les définitions d'emprise publique et d'espace public. Il conviendrait de revoir cela pour éviter les confusions. • La définition du « mur de soutènement » gagnerait à être précisée. Il pourrait être utile d'indiquer que les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements publics (voirie, réseaux, infrastructures techniques, etc.) sont exclus de cette définition. • Comme le règlement autorise les murs en plaques de béton en limites séparatives, pourquoi ne pas ouvrir les possibilités à d'autres matériaux ? comme les murs pleins en bois ou en matériaux composites ? Ce sont des solutions pouvant être aussi bien esthétiques, durables et s'intégrer dans l'environnement. 	<p>L'emprise publique correspond juridiquement à l'emplacement appartenant à la collectivité, comme une cour d'école. L'espace public correspond quant à lui à un espace public accessible au public, ce qui n'est pas le cas d'une cour d'école. La distinction sera donc clarifiée dans le règlement afin d'éviter toute confusion dans l'application des prescriptions relatives au clôtures : il est proposé de remplacer la notion d'"emprise publique" par "espace public".</p> <p>La définition du mur de soutènement peut tout à fait être complétée de la sorte. Il est proposé de réviser la définition de la façon suivante : « Mur de soutènement : mur visant à maintenir la hauteur du terrain naturel existant au moment de l'édification du mur, sans dépasser cette hauteur initiale. Les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements ou infrastructures d'intérêt collectif (voirie, réseaux, équipements publics) ne sont pas soumis à cette limitation. »</p> <p>Le règlement du PLUi valant SCoT autorise actuellement les plaques de béton en limites séparatives. L'Agglomération prend acte de la contribution et propose d'ouvrir à d'autres solutions esthétiques et durables (bois, composites), à conditions que ces matériaux s'intègrent dans le paysage environnant.</p>	<p>La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.</p>
Déposition anonyme	<p>J'ai lu attentivement le règlement sur les clôtures et je suggère d'interdire l'usage des murs en gabions, car ce type de clôture est très massif. Ils ne s'intègrent pas dans le paysage normand et impactent fortement le cadre villageois (exemple à Incarville). Par contre, il pourrait être autorisé d'autres solutions, plus légères et naturelles, comme les canisses végétales (bambou, osier, roseau).</p>	<p>La remarque concernant les murs en gabions est pertinente. L'Agglomération Seine-Eure partage ce constat : ce type de clôture, souvent massif, s'intègre difficilement dans le paysage normand et peut altérer le caractère villageois de certaines communes. La suggestion sera donc prise en compte, et la réglementation sera amenée à évoluer afin d'interdire l'usage des murs en gabions. Par</p>	<p>La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.</p>

		ailleurs, l'Agglomération confirme que le règlement autorise d'ores et déjà les clôtures composées de matériaux naturels : les canisses (bambou, osier, roseau), qui constituent en effet des alternatives plus légères et harmonieuses, peuvent actuellement être autorisés par les PLUi. L'évolution sera proposée pour le règlement du PLUiH et du PLUi valant SCoT.	
Déposition anonyme Habitante des Trois Lacs	Je suggère d'encadrer la hauteur d'affouillement et d'exhaussement des sols (au moins sur ma commune) car j'ai constaté des nouvelles constructions avec des modifications de terrain trop importantes. Je ne suis pas une spécialiste mais les dommages peuvent être impactant sur l'instabilité et les écoulements d'eaux. Et pourquoi d'ailleurs les règles sont différentes sur les deux PLUi ?	Les règles sont en effet différentes entre les deux documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur : Le PLUiH fixe une hauteur maximale pour les affouillements et exhaussements de 0,75m, et le PLUi valant SCoT ne fixe pas de limite maximale, sauf dans les secteurs réglementés par un PPRI. L'objectif de la règle est notamment d'éviter des remblaiements trop importants ou des décaissements excessifs. L'Agglomération Seine-Eure prend acte de la remarque afin d'assurer une cohérence réglementaire sur l'ensemble du territoire et d'harmoniser les règles entre les deux PLUi, en proposant d'intégrer au PLUi valant SCoT la même limitation que celle du PLUiH.	La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.
M. Bertrand Theroude	Commune de Fontaine-Bellenger : Propriétaire de la parcelle A1150 faisant partie de l'OAP du Beau Val. Les terrains de cette OAP appartiennent à plusieurs propriétaires et cela entraîne des difficultés pour un aménagement d'ensemble. Je souhaiterais que l'OAP puisse être découpée en plusieurs phases permettant ainsi d'aménager dès maintenant la parcelle 1150.	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Beau Val prévoit que l'aménagement et l'équipement du site doivent faire l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Cette disposition vise à garantir la cohérence urbaine, fonctionnelle et technique de l'ensemble du secteur, notamment en matière de desserte, d'espaces publics, de gestion des eaux pluviales et d'intégration paysagère. C'est pour cette raison qu'il est proposé de ne pas modifier les dispositions de cette OAP. Par ailleurs, l'évolution de l'OAP du Beau Val ne fait pas partie des objets de la modification n°5 du PLUiH. En conséquence, une modification de ses modalités d'aménagement ne peut pas être intégrée après l'enquête publique, car elle n'a pas été soumise à la concertation préalable ni portée à la connaissance du public, elle n'a pas été transmise pour avis aux Personnes Publiques Associées et elle ne faisait pas partie des éléments mis à l'enquête, sur lesquels le public est légalement invité à s'exprimer. L'enquête publique porte uniquement sur les évolutions préalablement définies dans le dossier. Ainsi, le découpage en plusieurs phases permettant une urbanisation partielle du site n'est pas retenu.	Les OAP sont faites pour définir un cadre général d'aménagement de la zone. De ce fait, cela se prête mal à un phasage sauf si un projet d'aménagement global est réalisé et séquencé ensuite dans le temps. Comme expliqué par la collectivité, cette évolution, si elle devait alors lieu, devrait de toute manière être intégrée dans une prochaine évolution pour être soumise à la concertation préalable et à l'enquête publique.

<p>M. Alain Desvignes</p>	<p>Commune de Saint-Aubin-Sur-Gaillon : Propriétaire de la parcelle AD 056 et copropriétaires de la parcelle AD0094. À la suite de la création d'une OAP Hameau d'Habloville, j'ai un souci sur la délimitation des parcelles, la parcelle délimitée par la ADO257 etAD0094 ne fait pas 6000 m² mais environ 1600m². La commune est intéressée par la AD0094 pour faire un parking et verger avec accès sur la route de la vallée. Il faudrait déjà être sûr des numéros de parcelle pour l'OAP. Ce sont les nuisances du parking qui font craindre, ça sera un lieu retiré propice à un public marginal (drogue). De plus comment sera fait le parking en dur où en herbe avec le problème de ravinement. La commune donne une autorisation pour 4 maisons avec pour souhait de leur part de parcelles d'au moins 1 000 m². Comment fait-on ? Au sujet de l'autorisation de constructions sur la AD02, construire sur le mur qui d'une part n'est prévu pour et le bruit et surtout les vibrations du dos d'âne surtout la nuit avec les véhicules on habite à côté. Étrange pour le pignon sur rue en bardage ou en brique pour faire continuité sur la rue alors que rien et en bardage ou brique.</p> <p><i>Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :</i> <i>Il serait nécessaire de mieux clarifier la surface et les limites de l'OAP :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser que l'OAP ne reprend qu'une partie de la parcelle 257 - Intégrer dans l'OAP la parcelle 256 sinon on crée une enclave au sein de l'OAP. <p><i>Si l'on se base sur la notice des modifications qui indique une surface de l'OAP de 6 600 m², la surface de la parcelle AD 094 est de 4 825 m², celle de la 256 est de 269 m² ce qui ferait une surface de 1 506 m² pour la AD257.</i></p>	<p>Après vérification, il est confirmé que le périmètre de l'OAP correspond bien à une surface d'environ 6 600 m², issue de la superficie quasi-totale de la parcelle AD0094 (sur 4700m² environ), d'une partie de la parcelle cadastrale AD0257 et de la parcelle AD0256 (sur 1900m² environ). L'OAP prévoit effectivement la création d'un espace arboré et de stationnement en fond de terrain (parcelle AD0094), destiné aux visiteurs, afin de limiter les stationnements le long de la voie publique. Cet espace sera réalisé en revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration de l'eau et d'éviter les phénomènes de ravinements. Concernant les inquiétudes liées aux risques de nuisances ou d'incivilités, il est rappelé que la sécurité publique relève du pouvoir de police du maire. Concernant la capacité d'accueil du secteur, l'OAP prévoit un maximum de 4 logements sur une surface d'environ 3000m², comme représenté au schéma de principes de l'OAP. Cette limitation a été retenue afin de préserver la densité modérée et l'identité rurale du hameau, en cohérence avec le tissu bâti actuel. La commune pourra, si elle le souhaite, réaliser des parcelles d'environ 1 000 m², sous réserve du projet retenu. Il n'est pas envisagé que des constructions s'adosent au mur existant, il sera au contraire maintenu en l'état (indiqué au schéma de principes). Les prescriptions architecturales figurant dans l'OAP ont été établies avec l'architecte-conseil de l'Agglomération Seine-Eure, afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans le hameau. Celle visant à privilégier un pignon sur rue en bardage bois ou en brique répond à cet objectif : ces matériaux permettent d'éviter les enduits trop clairs, souvent impactant dans le paysage et moins adaptés au caractère traditionnel du secteur. L'enjeu est de préserver l'identité rurale et ancienne du hameau. Enfin, les éventuelles nuisances liées au bruit ou aux vibrations du dos-d'âne relèvent de la gestion de la voirie.</p>	<p>La réponse de la collectivité permet de bien répondre aux questionnements formulés notamment sur la surface totale du projet, la nature du parking et la superficie des parcelles faisant l'objet d'une construction.</p>
<p>M. Maxime Leheurteur</p>	<p>Commune du Val d'Hazey : L'OAP rue des Landes - Vieux Villez est modifiée mais la note de présentation laisse apparaître la contrainte de la bande inconstructible des 75m alors que l'explication conclue bien à sa suppression... Je pense qu'il faut apporter une correction pour qu'il n'y ait pas de confusion.</p>	<p>Une étude d'entrée de ville a en effet été réalisée prévoyant la suppression de la bande inconstructible de 75m prévue en article L.111-6 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation de l'OAP "Rue des Landes" au Val d'Hazey. Il est proposé de le corriger le schéma explicatif de l'étude réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, même s'il ne constitue pas une pièce opposable, afin d'éviter toute confusion.</p>	<p>La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.</p>

Demandeur	Demande	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête
AUTRES DEMANDES – REMARQUES			
Déposition anonyme	<p>Consultation du dossier en mairie : cohérent avec le site internet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Difficulté de resituer les orientations stratégiques du SCoT et du SRADDET (Plan d'Actions, Orientations, Objectifs) : un document de synthèse annexé permettrait de recoller les cinq modifications successives connues depuis dix ans. • L'aspect ZAN (objectifs selon loi Duplomb) devrait être récapitulé / actualisé. L'aspect transition énergétique / Neutralité carbone devrait être récapitulé / actualisé. 	<p>Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont ciblées et techniques : elles concernent principalement la correction d'erreurs matérielles, la mise à jour de protections environnementales ou patrimoniales, et la précision de certaines règles du règlement écrit ou graphique. Elle n'avait pas pour objet d'adapter le document aux objectifs ZAN, ni de redéfinir la consommation d'espace ou la trajectoire foncière du territoire.</p>	<p>La réponse de la collectivité est complète et rappelle que cette modification n'a pas vocation à prendre en compte les objectifs du ZAN.</p>
Déposition anonyme	<p>Cette déposition concerne plusieurs points en relation avec l'élaboration du dossier de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consultations des parties impliquées : les parties impliquées suivantes ont-elles été consultées : RTE Normandie Énergies, CEREMA, SANEF, HAROPA, TRAPIL, VNF, SAFER Normandie, Fédération des chasseurs de l'Eure, Fédération de pêche de l'Eure, Fédération française du bâtiment de l'Eure, GRDF, Société de collecte des déchets et distribution d'eau potable ? • Compatibilité entre le PLUi-H / SCoT limitrophes : dans les contextes climatiques environnemental, chaque PLUiH et valant SCoT doivent d'être et de rester cohérents avec les PLUiH / SCoT qui l'entourent : en l'occurrence la CA Évreux Portes de Normandie, la CA Seine Normandie et la CA Normandie Sud Eure sont en cours d'enquête publique en même temps que celui de CA Seine Eure. Comment est assurée cette cohérence ? Qui l'assure ? • Rapport Régional de la Chambre des Comptes Normandie : un rapport de la CRC Normandie est paru mi 2025. Quelles observations de ce rapport impactent-elles les modifications du PLUiH soumis à l'enquête publique en cours ? • Impacts évolutions récentes : on relève que les textes récents ou à venir (Loi Duplomb, PPE3, France 2030...) sont susceptibles de modifier conséquemment les objectifs de ZAN et de transition énergétique. Il en est de même pour les données de sortie des plans récents (dont notamment : le contrat de plan État-Région 2021-2027, le SRADDET 2024) et des enquêtes publiques régionales en cours (dont notamment le Plan de prévention des risques inondation de la Seine (octobre 2025), le Schéma régional des carrières de Normandie (2026), le Schéma départemental des carrières (2013)). Cette liste des plans régionaux est non exhaustive et reste à établir à jour. Les impacts de ces textes ont-ils été pris en compte ? • Évaluation Environnementale sur la qualité des cours d'eau : l'évaluation environnementale conclut que la modification n°5 présente une incidence globalement positive sur l'environnement du territoire. Toutefois, les données-résultats des SDAGE, SAGE Eure et SAGE Seine-Eure, Iton, Andelle, Oison ne sont pas décrits ni exploités dans la « Notice d'évaluation de la modification n°5 du PUI valant SCoT ». Comment la qualité hydro biologique évolue entre l'entrée et la sortie de chaque cours d'eau à travers la CA Seine-Eure (évolution des indices IBGN / IBD / HMUC ? Évolution des populations de poisson ? Idem pour les analyses physico-chimiques, idem pour toutes ces évolutions dans les étangs du territoire de la CA. Comment ont évolué les débits des cours d'eau sur 10 ans, quels débits et impacts lors de périodes de sécheresse et d'inondations ? Quelles mesures de réduction des consommations d'eaux superficielles et de nappes ? De plus on relève que la MRAe ne s'est pas prononcée sur ces aspects (qualité et débits). Il manque un bilan pluriannuel de conformité des résultats du rejet des stations d'épuration urbaines et des industries. Qu'en est-il des analyses des PFAS et des microplastiques dans les cours d'eau et dans les eaux potables ? • Lisibilité et coûts du projet mis à l'enquête : depuis l'édition initiale des PLUiH et PLUi valant SCoT on note déjà 5 modifications en moins de 10 ans. Le Projet d'Aménagement Stratégique et le Document d'orientation et d'objectifs sont dans les dossiers essentiels établissant le SCoT : comment le public peut-il les lire et en connaître l'efficacité des actions et indicateurs ? Quel est le coût de constitution de ces dossiers ? Il n'y a pas de budget de financement des actions / mesures données dans le projet dans le projet mis à l'enquête et globalement dans les PAS/ DOO ? 	<p>1) La modification n°5 du PLUi a fait l'objet d'une consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et R.132-7 du Code de l'urbanisme. Les avis reçus des PPA consultées ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.</p> <p>2) Les EPCI voisins ont été consultés dans le cadre de la modification n°5, et aucune incohérence n'a été relevée.</p> <p>3) Le rapport de la CRC de Normandie publié mi-2025 n'a eu aucun impact sur le projet de modification n°5 du PLUi.</p> <p>4) Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont ciblées et techniques : elles concernent principalement la correction d'erreurs matérielles, la mise à jour de protections environnementales ou patrimoniales, et la précision de certaines règles du règlement écrit ou graphique. Elle n'avait pas pour objet d'adapter le document aux objectifs ZAN, ni de redéfinir la consommation d'espace ou la trajectoire foncière du territoire.</p> <p>5) Les questions relatives à la qualité des eaux, aux analyses biologiques et physico-chimiques, aux rejets des stations d'épuration ou des industries relèvent du Code de l'environnement et non du PLUi.</p> <p>La modification n°5 n'a pas vocation à traiter ces sujets, suivis par les services compétents locaux et nationaux (Agence de l'Eau, OFB, Police de l'eau, assainissement).</p> <p>6) Le projet de modification mis à l'enquête publique n'a pas fait l'objet d'un budget spécifique pour sa mise en œuvre. Il a été entièrement élaboré en interne par les agents compétents de l'Agglomération Seine-Eure dans le cadre de leurs missions. L'Agglomération a uniquement été accompagnée par un bureau d'études spécialisé en environnement, chargé de réaliser l'évaluation environnementale et d'apprécier les impacts potentiels des modifications du PLUi.</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 14 décembre 2011 et reste applicable.</p> <p>Il se compose notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), - du DOG (Document d'Orientations Générales), - et des documents graphiques. <p>L'ensemble de ces pièces est consultable sur le site internet de l'Agglomération Seine-Eure.</p>	<p>La réponse de la collectivité est complète et rappelle le cadre réglementaire dans lequel cette modification a été entreprise. La liste des PPA consultées figure au chapitre I.7 du présent rapport.</p>