



SAINT AUBIN SUR GAILLON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Numéro : D19-05-010

Le conseil municipal s'est réuni en séance ordinaire, le 9 mai 2019 A 20 Heures, tenue sous la présidence de Mme Nicole DROUILLET, Maire.

Présents : Mmes BECHU, CARETTE, DORÉMUS, LE ROUGET, NOYGUES, RUPERT,
MM. AMAÏCH, BLIARD, CLARE, DOOM, MARTINET, MÉNEUR, PUECHAL

Absents : Mme AYMAR
Mme CARNEC
M. AUZOU donne pouvoir à M. LE ROUGET
M. PITOIS
M. STOCK

Convocation du 02/05/2019
Affichage préalable du 02/05/2019
Affichage compte rendu du 10/05/2019

.....
Point 10 : PLUi

Suite à l'arrêt du PLUi en date du 7 février 2019, la CCEMS demande au Conseil Municipal de Saint-Aubin-sur-Gaillon de formuler un avis sur le projet arrêté par le Conseil Communautaire.

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme et son article L153-11 ;
- Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la CCEMS en date du 2 octobre 2018, concernant le débat du PLUi ;
- Vu** la délibération du Conseil Municipal de Saint-Aubin-sur-Gaillon en date du 16 octobre 2018, concernant la présentation du PADD du PLU et PLUi ;
- Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la CCEMS en date du 7 février 2019, concernant l'arrêt du document PLUi ;
- Vu** l'argumentaire annexé ;

Considérant que plusieurs éléments concernant la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon n'ont pas été pris en compte dans le document PLUi arrêté le 7 février 2019 ;

Ces éléments sont les suivants :

- Classement de la commune en pôle secondaire et les densités induites (notamment mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) alors que la commune a montré son désaccord sur cette question (Cf Comptes rendus du 17/10/2018 – 09/11/2018 – 05/12/2018)
- Superficie trop importante des Zones d'activités économiques futures sur le règlement graphique et impacts sur le milieu agricole et les milieux naturels Dispositions à revoir au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant ces zones
- Non report sur le règlement graphique des secteurs de risques figurant dans le SGEP communal et dans les études concernant les cavités souterraines
- Erreur de report d'un emplacement réservé

Considérant le courrier reçu le 18 février 2019 nous demandant d'émettre un avis sur le projet arrêté par le Conseil Communautaire ;

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, Madame le Maire procède au vote de l'avis favorable ou défavorable du PLUi valant SCOT de la CCEMS.

M.Méneur demande un vote à bulletin secret.

Suite à cette demande, Mme le Maire demande au conseil, par vote à main levée, son accord ou non sur cette demande de vote à bulletin secret.

Assesseurs : Eric Bliard, Nicole Dorémus.

Pour = 15

A l'unanimité, le point 10 sera voté à bulletin secret.

VOTE A BULLETINS SECRETS	OUI	NON
--------------------------	------------	-----

	Majorité Dépouillement	Opposition	Total
FAVORABLE	2		2
DEFAVORABLE	13		13

Envoyé en préfecture le 14/05/2019

Reçu en préfecture le 14/05/2019

Affiché le

ID : 027-212705172-20190509-D1905010-DE

AVIS DEFAVORABLE SUR LE PLUI VALANT SCOT DE LA CCEMS

Le Maire,

Nicole DROUILLET,



Envoyé en préfecture le 14/05/2019

Reçu en préfecture le 14/05/2019

Affiché le

ID : 027-212705172-20190509-D1905010-DE

**Argumentaire pour la commune de Saint Aubin sur Gaillon dans le cadre de l'avis sur le
PLUi
9 mai 2019**

Nous avons reçu le 18 février 2019 les pièces du dossier de PLUi et le courrier nous demandant de formuler l'avis du conseil municipal sur le projet arrêté par le conseil communautaire.

Vous trouverez ci-dessous les éléments qui nous ont permis de formuler notre avis.

Remarque sur le classement de la commune en pôle secondaire et les densités:

La commune de Saint Aubin sur est en désaccord avec le classement de la commune en pôle secondaire du territoire car la commune ne dispose pas des critères relatifs à un tel classement:

- Absence de commerces de proximité, d'équipements de santé sur la commune.

Dans le cadre du projet de PLUi, il n'est pas précisé de projet d'implantation de commerces (Ainsi, dans l'orientation d'aménagement et de programmation commerciale, la commune n'est pas concernée par une zone de localisation commerciale préférentielle comme tel est le cas pour les autres pôles secondaires).

- Absence de desserte en transport en commun permettant de desservir le bourg et la zone d'activités des champs chouettes

Par exemple, la zone des Champs Chouette accueille des salariés habitant pour 80% environ en dehors de la commune et n'ayant comme moyens de déplacement pour se rendre sur la zone d'activité que la voiture particulière. Par ailleurs, nous n'avons pas relevé de réponse aux besoins en transports en commun pour la commune.

Le PLUi impose une densité de 20 logements à l'hectare pour les pôles secondaires

- Les élus de Saint Aubin sur Gaillon souhaitent conserver un cadre rural incompatible avec une densité urbaine de 20 logements à l'hectare.
- Une densité de 10 logements à l'hectare serait plus en adéquation avec la typologie communale

Nous avons noté dans le PADD que le principe de densité est ajustable en fonction des contraintes techniques des sites mais nous n'avons aucune garantie sur les modalités d'interprétation de cette formulation par les services.

Par ailleurs, il n'est pas indiqué dans les documents de définition pour la notion de densité : s'agit-il de densité nette ou brute ? Nous avons proposé une formulation à inscrire dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation pour préciser que la densité indiquée correspond à de la densité nette : « la densité nette se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation donnée (logement, activité, commerces, équipement ou autre). Les espaces publics sont écartés de ce calcul ». Dans le cadre des OAP, nous avons également sollicité de respecter une surface dédiée aux voiries et espaces verts publics de 35% minimum afin de permettre la gestion des eaux pluviales en hydraulique douce. Ce point n'a pas été repris dans les OAP arrêtées.

Remarque concernant les zones d'activités économiques :

De manière générale, nous constatons une consommation de l'espace dédiée aux activités économiques futures plus importante que celle requise dans le cadre de nos échanges préalables à l'arrêt du PLUi. Entre le projet de PLU transmis à la CCEMS par les élus de Saint Aubin sur Gaillon fin 2018 et le projet de PLUi soumis pour arrêt, nous constatons une surface supplémentaire dédiée aux activités économiques de plus de 20 ha (soit plus de 60% d'augmentation).

Les emprises classées en zone économique future AUZ ne répondent pas aux enjeux de préservation de la biodiversité, de l'activité agricole et de préservation vis-à-vis des populations riveraines que nous avons soulevé lors de l'élaboration du document.

Ainsi, une **partie du Bois Saint Paul** et ses abords sont classés en zone AUZ Zone A Urbaniser à vocation économique contrairement à notre première proposition de classement en zone Agricole et Naturelle. En effet, le Bois de Saint Paul fait l'objet d'un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique et il est classé comme corridor écologique sylvo arboré pour espèces à faible déplacement dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Le projet de PLUi, dans le cadre de ses OAP ne prévoit la préservation que de 50% de ce corridor. Ce bois est bordé sur sa partie ouest (prévue pour le développement économique) par un corridor pour espèces à fort déplacement qui ne fait pas l'objet de mesures de protection dans le projet de PLUi.

Enfin, au nord-ouest de la zone AUZ de Saint Paul, nous avons sollicité un espace boisé tampon à créer de plus grande largeur compte tenu de la proximité du hameau des Douaires localisé sur la commune de Gaillon. Or nous constatons que cette demande n'a pas été suffisamment prise en compte. (Rappelons par ailleurs, le classement en Site Patrimonial Remarquable de ce hameau au PLUi nécessitant une attention toute particulière sur son environnement immédiat).

Pour les deux Zones d'activités des rangées (au sud de l'autoroute et de l'échangeur)

Compte tenu de la présence d'une exploitation agricole au milieu de la zone, les élus de Saint Aubin sur Gaillon ont demandé lors de la réunion du 07 janvier 2019 avec les services de la CCEMS, que la chambre d'agriculture et les agriculteurs soient consultés afin de déterminer la délimitation la plus opportune pour cette zone AUZ afin de ne pas mettre en péril l'activité agricole en place. Nous constatons que le projet présenté pour arrêt au conseil communautaire n'a pas fait l'objet d'une telle concertation et prévoit l'urbanisation de part et d'autres de l'exploitation.

D'une manière générale, nous constatons qu'une étude de type loi Barnier a été réalisée afin de mettre en place des reculs d'implantations différents vis-à-vis de l'autoroute et des voies classées à grande circulation.

Néanmoins, nous constatons que ces reculs portés à :

- 50m pour le secteur Saint Paul vis-à-vis de l'axe de l'autoroute dans le dossier L111-8 n'est pas repris dans les OAP

- 50m pour le secteur Champs Chouette 2 vis-à-vis de l'axe de l'autoroute dans le dossier L111-8 n'est pas repris dans les OAP
- 50m pour les 2 secteurs des rangées vis-à-vis de l'axe de l'autoroute dans le dossier L111-8 n'est pas repris dans les OAP
- 30m pour le secteur de la cote des sables vis-à-vis de l'axe de la RD6015 dans le dossier L111-8 n'est pas repris dans les OAP
- Le fait de ne pas reprendre ces contraintes d'implantation des constructions dans les orientations d'aménagement et de programmation rend impossible leur application en termes d'instruction future (d'autant plus que les OAP stipulent pour toutes les zones, des reculs de constructions de 10m minimum sans évoquer les dérogations issues de l'étude Loi Barnier).

Sur les plans de délimitation en zones du PLUi et sur les prescriptions particulières portées sur la carte

- Concernant les secteurs de risques :
 - nous ne trouvons pas la traduction du schéma de gestion des eaux pluviales (les trames relatives aux secteurs d'expansion des ruissellements, les zones inondables ne sont pas représentées sur le plan de délimitation en zones – les données SIG liées au SGEP ont été transmises à la CCEMS et au bureau d'études et des échanges par mail ont eu lieu le 08/01/2019 sur les trames à faire apparaître)
 - retranscription des périmètres de risques liés aux cavités souterraines :

Qualification des indices de cavités souterraines : Cf. : courrier en date 14 mars 2019 transmis à la CC EMS, avec en pièce jointe l'atlas des cavités souterraines mis à jour.

- **Indice 1** : suite à l'étude de FORETEC, cet indice a été requalifié en « cavité souterraine non localisée », la localisation initiale et le périmètre de sécurité ont été supprimés. La modification du périmètre de risque n'a pas été intégrée au PLUi soumis à arrêt alors que les études de Foretec et courriers de la DDTM ont été adressés à la CCEMS ;
- **Indice 4** : cet indice initialement classé en « avéré » a été requalifié en « indice indéterminé », sans périmètre de sécurité. (Dans ce cas la doctrine dans l'Eure ne préconise pas l'inscription de périmètre de risque)

Ces indices et la suppression des périmètres de sécurité n'ont pas été retranscrits correctement sur la cartographie du PLUi.

Par ailleurs, nous ne retrouvons pas l'ensemble des autres périmètres de risques liés aux présomptions de cavités souterraines sur le plan de zonage du PLUi alors qu'ils figuraient sur le plan de zonage du PLU

- Concernant les prescriptions paysagères et les chemins
Est-il possible de modifier la couleur dédiée à la trame mur à protéger, et celle dédiée aux chemins à protéger car elles se confondent d'autant plus qu'il s'agit de la même couleur que celle des limites de zones
- Concernant les emplacements réservés, nous ne retrouvons pas l'emplacement réservé dédié à l'élargissement prévu dans la rue de la Vallée et la rue du Cou d'Ane.

