

DÉPARTEMENT DE L'EURE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES EURE-
MADRIE-SEINE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUi) VALANT SCoT**

Enquête du 6 juin au 10 juillet 2019

Sommaire

| | |
|---|------|
| I Le dossier d'enquête | P 3 |
| II L'avis de l'Autorité Environnementale | P 21 |
| III Les avis des Personnes Publiques Associées | P 24 |
| IV Les avis des conseils municipaux de la CCEMS. | P 32 |
| V Le déroulement de l'enquête | P 33 |
| VI Résumé des observations du public, réponse du demandeur et avis de la commission d'enquête | P 37 |

ANNEXES

1. Carte de la communauté de communes.
2. Éléments de réponse sur les avis des personnes associées par la communauté de communes.
3. Résumé des observations du public.
4. Réponse de la CCEMS aux observations du public.

I LE DOSSIER D'ENQUÊTE.

1. Composition du dossier.

Le dossier a été réalisé par : GEOSTUDIO 45 avenue Robert Hooke 76800 Saint E tienne du Rouvray, l'évaluation environnementale a été effectuée par ENVIROSCOP 8 rue André Martin 76710 Montville.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- Résumé non technique,
- Zonage
- 0a Dossier,
- 0b Sommaire,
- 1a Rapport de présentation : diagnostic,
- 1b Rapport de présentation : état initial de l'environnement,
- 1c Rapport de présentation : évaluation environnementale,
- 1d Rapport de présentation:justifications du projet 210,
- 1e Rapport de présentation : étude au titre de l'article L 11-8 du code de l'Urbanisme,
- 2 PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable 36 pages,
- 3a Règlement,
- 3b Plan des espaces libres de pleine terre,
- 3c Plan des hauteurs,
- 3d Plan de zonage : plan n° 1,
- 3e Plan de zonage : plan n° 2.

Viennent ensuite les annexes.

Avant le début de l'enquête, quelques pièces ont été ajoutées :

- Contenu du dossier d'enquête,
- Légendes et lecture des plans,
- Atlas des mares et des haies,
- éléments de réponse sur les avis des Personnes Publiques Associées

2. le résumé non technique.

Comme son nom l'indique, il présente un résumé du dossier permettant de prendre un premier contact avec celui-ci.

3. La composition de la Communauté de Communes.

Créée le 1^{er} décembre 2002, la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine (CEMS) comprend 23 communes. La CEMS est située dans l'est du département de l'Eure. Les communes sont situées autour de Gaillon, sur le plateau de Madrie et dans les vallées de la Seine et de l'Eure.

La CC s'étend sur près de 19 000 hectares et comprend les communes de : Ailly, Authueil-Authouillet, Cailly-sur-Eure, Champenard, Clef-Vallée-d'Eure, Courcelles-sur-Seine, Fontaine-Bellanger, Gaillon, Heudreville-sur-Eure, Saint-Aubin-

sur-Gaillon, Sint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Julien-de-la-Lieue, Saint-Pierre-de-Bailleul, Saint-Pierre-la-Garenne, Val d'Hazey, Les Trois Lacs et Villers-sur-le-Roule. Les communes de la-Croix-Saint-leufroy, Ecardenville-sur-Eure et Fontaine-Heudebourg ont formé la commune de Clef-Vallée-d'Eure, les communes de Bernières-sur-Seine, Tosny et Venables ont formé la commune des Trois Lacs et les communes de Aubevoye, Sainte Barbe sur Gaillon et Vieux Villez celle de Val d'Hazey.

4. Le Zonage.

Cette pièce est composée des plans des différentes communes avec la représentation des différentes zones.

5. Dossier (pièce 0a).

Il s'agit d'une page de présentation.

6. Sommaire (pièce 0b).

Comme son nom l'indique, il s'agit de la liste des chapitres du dossier.

7. Rapport de présentation : diagnostic (pièce 1a).

Pour se conformer à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'organe délibérant de la CC a organisé le 13 octobre 2015 une conférence avec l'ensemble des maires du territoire pour arrêter les modalités de collaboration entre la CCEMS et les maires tout au long de l'élaboration du PLUi.

Le SCoT en vigueur, approuvé le 28 septembre 2010 aurait dû être soumis à une procédure de « grenellisation » et faire l'objet d'une révision. La Communauté de Communes a décidé, par délibération du conseil communautaire en date du 3 novembre 2015, de prescrire un Plan Local d'Urbanisme valant SCoT permettant ainsi d'avoir un document unique. Cette démarche lui permet de mutualiser les effets des deux documents d'urbanisme.

La Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine est constituée de vastes zones agricoles (plateau de Madrie) et des coteaux de l'Eure et de la Seine. L'organisation territoriale se caractérise par des bourgs ruraux de petite taille autour du pôle Val d'Hazey – Gaillon. La CCEMS fait partie des bassins de vie de Louviers et Vernon.

La Communauté de Communes exerce des compétences obligatoires : protection et mise en valeur de l'environnement, politique du logement et cadre de vie, voirie d'intérêt communautaire, construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels, sportifs et subventions d'intérêt communautaire, la culture d'intérêt communautaire, le sport d'intérêt communautaire. Elle exerce également des compétences facultatives : les transports scolaires, le tourisme et les loisirs, la politique sociale et le développement durable.

Le projet s'articule avec les documents d'ordre supérieur : Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), Plan Pluriannuel de Développement Forestier (PPRDF), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE de Haute Normandie), Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le dossier étudie ensuite la structuration et le fonctionnement du territoire. Toutes les communes possèdent un bourg accompagnés de villages, hameaux et d'habitat isolé. Le dossier rappelle les possibilités d'extension ou non de ces divers éléments en fonction des lois en vigueur et donne les grandes lignes du développement futur de l'habitat.

L'étude de l'évolution foncière du territoire après la seconde guerre mondiale a été effectuée par l'étude des photographies aériennes à différentes époques. En tout, ce sont près de 344 ha de foncier qui ont été consommés. Une large majorité (environ 257 ha) concerne des espaces naturels et agricoles. L'activité économique (environ 109 ha) et l'habitat (environ 144 ha) sont les principaux secteurs concernés.

Le SCoT de la CC Eure-Madrie-Seine, approuvé le 28 septembre 2010, prévoyait le besoin de consommation foncière pour le développement de l'habitat (150 ha) et de l'activité économique (165 ha). La consommation foncière s'est effectuée à un rythme inférieur à la programmation, avec de fortes disparités suivant les communes, trois communes ont déjà consommé l'enveloppe prévue à l'horizon 2020 et trois autres s'en approchent.

Le potentiel foncier mobilisable en densification des espaces bâtis est étudié pour chaque commune. Compte tenu de la rétention foncière, cela correspond à environ 720 logements. Des cartes précisent les endroits retenus.

Le dossier étudie ensuite le patrimoine protégé de la communauté de communes en répertoriant : les sites classés et inscrits, les monuments historiques, le patrimoine lié aux grandes entités paysagères.

Vient ensuite l'étude du fonctionnement énergétique du bâti ancien et des potentialités des tissus. Différentes modalités sont envisagées pour améliorer l'isolation sans nuire à la qualité architecturale.

Les entrées de bourg, éléments importants dans la perception paysagère du territoire sont étudiées. Une grille d'analyse détermine le niveau de qualité de chaque entrée de bourg, allant du bon au médiocre.

Les lisières urbaines qui correspondent aux limites entre les zones urbanisées et les zones naturelles et agricoles et qui sont particulièrement sensibles au point de vue paysager sont étudiées.

Une analyse du marché de l'habitat, fondée sur les données issues du recensement de la population de 2013, avec mise à jour en 2015 pour certains chiffres, montre que la CC compte 12 862 logements, soit une augmentation nette par rapport à 2010 qui recensait 12 074 logements. L'augmentation en 5 ans est de + 6,5 %. Cette augmentation est très variable suivant les communes (les communes d'aubergine, Courcelles-sur-Seine et Gaillon regroupent 50 % de l'augmentation. Le parc de logements a augmenté plus vite (en pourcentage) que sur les territoires voisins et qu'au niveau départemental. Le parc est composé de 89,7 % de résidences principales (6,1 % de logements vacants et 4,2 % de résidences secondaires). L'habitat individuel est très majoritaire (78%). L'habitat social présente 15,2 % des résidences principales, soit une valeur proche de celle du département.

La CCEMS offre un parc de logements type T5 ou plus de 44,8 %. Le prix du foncier est plus élevé vers Vernon, en limite de l'Île de France et vers la grande couronne rouennaise. Le prix du foncier est peu élevé compte tenu des structures de desserte (A13, Seine et voie ferrée) par rapport aux secteurs urbains voisins. Gaillon et Aubevoye regroupent 77 % du parc locatif qui est faible sur le reste du territoire. Le nombre des logements sociaux représente 15,4 % du parc, principalement situés dans le pôle principal (Gaillon, Aubevoye).

L'ensemble du territoire de la CC est couvert par un document d'urbanisme. La majorité des communes possède un PLU, il y a 9 POS et 4 cartes communales. La production de logements est assez disparate sur les dernières années. Entre 2010 et 2015, près de 600 logements ont été réalisés.

La CCEMS possède une position stratégique entre les pôles urbains parisiens et rouennais, la croissance démographique y est plus élevée que dans le reste du département. Le pôle Gaillon et commune nouvelle du Val d'Hazay a un poids démographique important puisque que ses plus de 12 000 habitants représentent plus de 40 % de la population totale (29 423 habitants, INSEE 2013).

La population intercommunale est relativement jeune. Comme partout, on observe une augmentation du nombre des ménages, mais une réduction de leur taille. Le renouvellement du parc ancien correspond à la nécessité de remplacer les logements disparus (regroupement de plusieurs logements, démolition, rénovation urbaine).

Le revenu médian sur la CC est de 20 241 €, supérieur à la moyenne départementale (19 841 €). Les revenus modestes se retrouvent à Gaillon et Aubevoye. L'absence de grandes écoles ou d'un centre universitaire sur le territoire entraîne une migration des étudiants vers les pôles urbains importants.

Chaque commune possède une mairie. Le territoire comprend une gendarmerie située à Gaillon. La CCEMS dépend, pour la lutte contre l'incendie

du SDIS de l'Eure. Le centre de secours principal est aux Andelys et deux centres secondaires se situent à Gaillon et Aubevoye.

Le centre hospitalier intercommunal est organisé autour de deux sites : Louviers et Elbeuf. Les centres hospitaliers Eure et Seine sont situés à Evreux et Vernon. Sur le territoire, on recensait, en 2017, près de 20 médecins. Les médecins spécialistes sont implantés principalement à Gaillon. On trouve 6 pharmacies et 1 seul établissement accueillant des personnes âgées et un foyer-logement non médicalisé pour personnes âgées autonomes. Onze cabinets d'infirmiers sont présents et les Ambulances Gaillonaises sont la seule entreprise de ce genre.

Le territoire propose, au point de vue culturel l'Espace Culturel Marcel Pagnol au Val d'Hazey qui est une salle de près de 400 places. Sur la même commune, on trouve la Médiathèque Jean-Luc Recher et la commune de Gaillon accueille un complexe cinématographique. Cette commune possède aussi une médiathèque, une école municipale d'arts plastiques et un conservatoire de musique. La commune des Trois Lacs héberge le musée de la Seconde Guerre Mondiale. Par ailleurs plusieurs bibliothèques municipales existent dans différentes communes. Viennent ensuite les équipements sportifs et touristiques.

Les enjeux sont le positionnement vis à vis du développement du Grand Paris en direction du Havre, le respect des engagements nationaux et internationaux dans la lutte contre les émissions des gaz à effet de serre,, le maintien des spécificités territoriales, le développement du rôle de la Seine pour les entreprises et le développement de l'utilisation du réseau ferré.

Pour l'emploi, il est prévu la conservation d'un équilibre emplois / Actifs et le développement des zones d'emploi internes à la CCEMS tiendra compte des spécificités des différentes communes. Le territoire est situé entre plusieurs pôles d'emploi, ce qui entraîne d'importantes migrations domicile-travail.

Le territoire comprend différentes zones d'activité, industrielles, artisanales, gérées par la CCEMS ou par les communes directement. Les surfaces occupées représentent un peu plus de 1 000 ha, dont 500 ha pour le centre d'essai technique de Renault.

La communauté de communes possède de nombreux atouts touristiques, dont le principal est le château de Gaillon. Il est prévu de développer le tourisme vert, le tourisme d'affaires et le tourisme patrimonial.

Le réseau routier est complet avec des axes majeurs et des axes secondaires. La ligne SNCF relie Paris à Rouen et au Havre dessert la gare de Gaillon-Aubevoye. Des haltes existent à Saint-Pierre-du Vauvray, Val-de-Reuil et Pont-de-l'Arche-Alizay. La Seine est une voie fluviale majeure. La CC est compétente en matière de transports scolaires et a mis en place un réseau de bus. Il existe, également, un réseau de bus départementaux. Veneux et Gaillon ont un réseau de transport en commun communal. Le projet étudie les déplacements cyclistes et piétons. Des voies vertes et chemins de randonnée traversent le territoire.

En 2013, sur l'ensemble des actifs de la CCEMS, 9 111 travaillent en dehors du territoire, la plus grande partie en Ile de France. D'autres flux sont dirigés de

l'extérieur vers la CC. D'autre part, 38,2 % des personnes ayant un emploi travaillent sur le territoire.

8. Rapport de présentation : état initial de l'environnement (pièce 1b).

Le document rappelle d'abord les textes réglementaires qui s'appliquent ainsi que la méthode employée.

L'environnement physique comprend le climat (pluviométrie, ensoleillement, température..) ainsi que le changement climatique. Le territoire correspond à un plateau (Madrie), bordé par deux vallées (Seine et Eure) ainsi que leurs coteaux. Les eaux souterraines sont constituées de la nappe du Tertiaire, la nappe de la craie et les deux nappes d'accompagnement de la Seine et de l'Eure.

Le territoire est concerné par trois zones spéciales de conservation (ZSC) et une zone de protection spéciale (ZPS) qui appartiennent au réseau Natura 2000. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont confiés au département. On recense 9 ENS sur le territoire communautaire. De plus, on note la présence de nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique qui font l'objet d'un développement important. (ZNIEFF) de type I et II et une unique ZICO.

Un programme de conservation du peuplier noir est mis en place. En plus de leur classement en ZPS et ZNIEFF, les pelouses sèches des terrasses alluviales de la Seine ont été cartographiées et inventoriées par le Conservatoire Botanique National de Bailleul. Le problème des espèces envahissantes est évoqué.

Sont listés les sites inscrits et classés au point de vue naturel. Les cours d'eaux classés ou identifiés sont la Seine et l'Eure. Sont également évoqués les divers milieux, espèces ou habitats remarquables ainsi que la trame verte et bleue qui font l'objet d'une étude approfondie.

L'étude porte ensuite sur les ressources naturelles et leur gestion : l'eau (bassins de la Seine et de l'Eure), les captages, le SDAGE et ses objectifs, le SAGE, les masses d'eau souterraines.

L'étude de l'énergie vise à favoriser une meilleure maîtrise des consommations et le développement des énergies renouvelables, appuyé sur les préconisations du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) et des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) de la Région et du Conseil Départemental de l'Eure.

Le chapitre : transport et mobilité étudie les infrastructures, les transports en commun, le co-voiturage et le tourisme.

Un état des lieux a été réalisé sur l'utilisation des sols et la consommation de l'espace pour chacune des communes (consommation 2010-2011, 2010-2015 et

la programmation du ScoT. Les espaces agricoles correspondent à trois régions naturelles : plateau de Madrie, vallée de la Seine et vallée de l'Eure. Les espaces agricoles représentaient, en 2009, 9 200 hectares, soit 47,8 % du territoire. Les surfaces agricoles, les forêts, les espaces semi-naturels et les surfaces en eau couvrent 84,6 % du la CC. En 2016, les surfaces vouées à l'activité agricole ne représentaient plus que 7 846 ha, soit 41% de la surface.

Comme au niveau national, le nombre des exploitations agricoles diminue, en 2010, le territoire comptait 101 exploitations, soit 40 % de moins qu'en 2000. La Surface Agricole Utile (SAU) n'avait diminué que de 1 %. L'étude a identifié les exploitations pérennes.

La partie suivante étudie les pollutions, nuisances et la qualité des milieux : qualité des eaux de surface, des eaux souterraines, assainissement des eaux usées, gestion des déchets, nuisances sonores, qualité de l'air, en particulier vis à vis du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie de Haute Normandie.

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) haut normand vise à atténuer l'effet du territoire sur le climat et à réduire la vulnérabilité au changement climatique.

Sont également étudiées les nuisances olfactives, les sites pollués (102 sites sur le territoire), les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), au nombre de 29, la pollution lumineuse.

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure indique les communes présentant un risque d'inondation, de cavité souterraine, de retrait / gonflement des argiles, risque technologique et industriel et un risque lié au transport de matières dangereuses. Les arrêtés de catastrophe naturelle, depuis 1985, sont indiqués.

Déchets : la collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par la SYGOM (sauf Gaillon), l'objectif est de sensibiliser la population à la réduction des déchets à la source et au tri sélectif.

Les différents paysages sont décrits (plateau, vallée de la Seine, vallée d'Eure), ainsi que les sites classés ou inscrits ainsi que les orientations de gestion et de développement.

Le dossier étudie la compatibilité du projet de PLUi avec les entité d'ordre supérieur : ScoT du 28 septembre 2010, SDAGE, Plan de Gestion des Risques Inondation, Plans de Prévention des Risques d'Inondations, Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers, Plan d'Élimination des Déchets Industriels, Schéma Départemental des Carrières, Programme d'Action pour la Protection des Eaux Contre la Pollution par les Nitrates, Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie.

9

Le texte se termine par une bibliographie.

9. Rapport de Présentation : Évaluation environnementale (pièce 1c).

Le scénario de référence est l'évaluation des incidences environnementales en l'absence de la mise en œuvre du PLUi. L'étude a été réalisée par EnvironScop 8 rue André Martin 76710 Montville.

Le texte commence par un rappel sur les documents d'urbanisme actuels. Les incidences environnementales en l'absence du PLUi, ainsi que l'évolution en appliquant le PLUi, portent sur : la trame verte et bleue et la consommation de l'espace, la protection du paysage et du patrimoine, la qualité de l'air, les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et la consommation d'énergie, la vulnérabilité des personnes et des biens et la gestion de l'eau et des déchets.

Vient ensuite l'évaluation des incidences du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur l'environnement. Il est rappelé que les objectifs de développement de la CC induisent une augmentation de l'ordre de 2 000 logements sur la période 2020-2035 ainsi qu'un développement économique autour de l'axe Seine et sur le reste du territoire, ce qui aboutira à une consommation d'espaces agricoles ou naturels. Des hébergements supplémentaires seront nécessaires pour le développement de l'activité touristique, source également de consommation d'espace. La valorisation des cours d'eau, massifs forestiers et sites touristiques pourrait conduire à une augmentation de la fréquentation des milieux naturels.

Le PADD s'engage, sur un certain nombre de points, à limiter fortement les incidences négatives évoquées ci-dessus. En particulier, les objectifs de consommation foncière, sont fixés à 16 ha / an, niveau inférieur à la tendance affichée des dernières années qui était de 19 ha / an entre 2006 et 2016. Il s'engage aussi à préserver les paysages, ce qui a une incidence sur les habitats écologiques.

Sont ensuite étudiées les incidences négatives potentielles du PADD sur le paysage et le patrimoine ainsi que les mesures prises pour valoriser les ressources paysagères locales.

Il en est de même pour la qualité de l'air, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie. Là également sont décrits les incidences négatives, sur ces problèmes, du développement prévu dans le projet, ainsi que les mesures prises pour en limiter les effets.

Le même schéma est utilisé pour le problème de la vulnérabilité des personnes et des biens vis à vis des risques et des nuisances ainsi que pour la gestion de l'eau et des déchets.

Sont ensuite détaillées les incidences des 66 OAP du territoire au point de vue urbanisme, risques, écologie et patrimoine historique.

10

L'évaluation des incidences du projet de zonage sur l'environnement étudie les cas de : la trame verte et bleue, la protection des paysages et du patrimoine, la lutte contre le changement climatique et la transition énergétique ainsi que la gestion de l'eau et des déchets.

Un dossier étudie l'incidence du PLUi sur le réseau Natura 2000. Il comprend :

- une présentation simplifiée du document de planification ou une description du programme, du projet ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace sur lequel il peut avoir des effets sur le réseau Natura 2000,
- un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000, impacts permanents, directs ou indirects, que le document de planification peut avoir. Un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire les effets dommageables est effectué. Lorsque, malgré les mesures prévues, des effets significatifs subsistent, il est précisé : la description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution, la description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables, l'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires.

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi sur l'environnement font l'objet d'une étude spéciale. Les indicateurs étudiés sont : évolution / économie de l'espace, risques et nuisances, transition énergétique, milieux naturels, paysages et patrimoine, gestion de l'eau et des déchets.

Vient ensuite un résumé non technique de l'évaluation des incidences sur l'environnement.

L'étude des articulations du PLUi avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte cite : le ScoT Eure-Madrie-Seine, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le réseau Natura 2000, le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI), les PPRI, le PEDMA, le PREDIS, le Schéma Départemental des Carrières, le Programme d'Action pour la Protection des Eaux contre les Nitrates, le SRCAE.

10. Rapport de présentation : justifications du projet (pièce 1 d).

Il est d'abord rappelé l'historique du projet avec ses grandes lignes directrices : vivre et travailler au quotidien dans le CCEMS, la CCEMS un territoire économique et touristique, un territoire aménagé dans le respect de son environnement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la pièce centrale du document d'urbanisme.

11

Les choix retenus s'appuient sur :

- une réflexion autour du développement démographique du territoire s'appuyant sur le diagnostic socio-démographique,
- réflexion autour du développement de l'habitat s'appuyant sur le diagnostic habitat,
- réflexion autour du développement économique du territoire,
- hypothèses retenues et besoins identifiés.

La prévision de construction de nouveaux logements intègre l'utilisation des « dents creuses », les autorisations déjà données, les zones Au et 2Au. Compte tenu de ces éléments, sont chiffrés les besoins nouveaux en terrains constructibles.

La CC entend défendre une stratégie commerciale cohérente. Une étude a été menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Portes de Normandie pour le développement des zones d'activités économiques, en tenant compte des surfaces encore disponibles (17,9 ha), ce qui s'avère insuffisant, l'extension proposée est de 164 ha.

Le PLUi doit être compatible avec les documents de rang supérieur : Plan Climat Air Énergie, ScoT, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute Normandie, Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), Plan Climat Énergie Régional (PCET) du département de l'Eure, Plan de Protection de l'atmosphère (PPA) de Haute Normandie, Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF). Le dossier évalue ces diverses compatibilités.

Vient ensuite la justification de la construction du PLUi et de la compatibilité entre ses pièces.

Le premier axe du PADD est le développement de l'activité économique, le second axe porte sur les grands atouts du territoire, viennent ensuite la prise en compte des risques, notamment naturels, le soutien à la dynamique démographique et l'accueil de nouveaux habitants.

Le dossier justifie, ensuite, les choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi. Le zonage comprend : la zone urbaine (U), la zone à urbaniser (AU), la zone Agricole (A), la zone naturelle (N).

La zone U se subdivise en : zones Ua et Ub qui correspondent aux zones construites, zone Up qui s'applique aux secteurs patrimoniaux, zone Uspr des secteurs patrimoniaux remarquables, la zone Uh est celle des hameaux, zone Ue d'équipements publics, zone Uz d'activités économiques et industrielles, zone Uza d'activité économique et artisanale, zone Uzc d'activités économique et commerciale.

La zone AU est non bâtie mais pourra être ouverte à l'urbanisation. La zone AU est desservie par des réseaux eau potable, électricité), la zone 2AU ne l'est pas encore. La zone AU est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone AU a vocation au développement de l'habitat, AUe pour les équipements.

12

La zone A avec la zone Ah (Agricole hameau) permettant de construire seulement dans les dents creuses. Il existe aussi une zone Ac pour les carrières, Ap (paysage) pour préserver les ouvertures paysagères remarquables.

La zone N a pour vocation de protéger le paysage naturel. La zone Nh (hameau) permet de construire dans les dents creuses. La zone Ni correspond aux parties inondables, Nj (jardins) permet l'édification d'annexes limitées, Nc (carrières) correspond aux exploitations autorisées, Nl permet des constructions servant à soutenir des activités touristiques et de loisir, Na pour l'accueil des gens du voyage, Np pour préserver les ouvertures paysagères remarquables existant en zone naturelle, Nspr qui n'existe que sur le hameau des Douaires concerné par

l'application du périmètre B de protection du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon, Nr (naturelle routes) couvre les tronçons autoroutiers et à 2x2 voies.

Les principales évolutions du zonage et leurs justifications sont décrites, elles vont dans le sens d'une simplification et d'une homogénéisation. Certaines prescriptions, comme les emplacements réservés sont conservées. De nouvelles prescriptions apparaissent : risques naturels et nuisances, la protection de la trame verte et bleue, les périmètres d'OAP, la protection des chemins, la sauvegarde des linéaires commerciaux et les changements de destination.

Le choix a été fait de réduire le règlement au strict nécessaire concernant les règles écrites. Suivent les différentes parties du règlement suivant les zones, la présentation des OAP et leur description, les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager, les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager, les zones humides protégées.

Viennent ensuite les règles particulières pour l'implantation des constructions, les changements de destination avec la description des bâtiments retenus et leur nouvelle destination possible.

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est étudiée, puis vient l'analyse de l'impact du PLUi sur l'environnement qui renvoie au document 2c (évaluation environnementale).

Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi sont décrits ensuite.

11. Rapport de présentation : étude au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme (pièce 1e).

Un rappel du Code de l'Urbanisme sur la constructibilité le long des grands axes routiers débute cette pièce. Les sites concernés par l'autoroute 1A 13 sont étudiés avec leur contexte et des propositions de distance.

12. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il s'agit de la pièce centrale du PLUi valant SCoT car il traduit en objectifs les enjeux thématiques mis en avant dans le rapport de présentation et sert de cadre à l'élaboration des pièces réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le PADD définit les orientations générales des politiques : d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il concerne : l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les équipements publics et les loisirs. Il fixe les objectifs

chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il prend également en compte les temps de déplacement et définit les principes de la politique de l'habitat.

L'axe 1 est la dynamisation de l'activité économique :

- adopter une stratégie de développement économique ambitieuse et qui maîtrise la consommation foncière. Autour de l'axe Seine, développer l'économie, conforter et requalifier les zones d'activité, profiter des infrastructures existantes, définir un aménagement global harmonieux et sur tout le territoire de la CCEMS, le soutien d'une stratégie commerciale cohérente. Dans la vallée d'Eure, renforcer l'offre commerciale et rendre possible l'accueil d'une offre commerciale sur Clef Vallée d'Eure et sur l'ensemble des communes créer les conditions d'un maillage fin sur les besoins de première nécessité.
- améliorer l'attractivité du territoire en structurant les mobilités et flux de déplacements, maintenir les pratiques agricoles et permettre leur évolution, explorer le potentiel de développement de la filière bois.

L'axe 2 est la valorisation d'un cadre de vie remarquable et le développement d'un tourisme raisonné de qualité tourné vers la nature :

- protéger et valoriser les différents paysages du territoire en accompagnant la préservation des paysages, du patrimoine et de l'habitat traditionnel, en protégeant les paysages remarquables du territoire.
- réduire l'exposition des habitants aux risques et nuisances en intégrant la prise en compte des risques dans les futurs projets, en réduisant la pollution sonore et lumineuse.
- prendre en compte un patrimoine naturel riche et vital pour l'équilibre du territoire en maintenant et confortant les continuités écologiques, en empêchant le développement des espèces invasives.
- s'affirmer en tant que territoire ambitieux sur le plan environnemental en améliorant la qualité de l'air et des sols, en protégeant la ressource en eau, en accompagnant l'évolution des pratiques dans le domaine de l'énergie.
- soutenir le tourisme et faire connaître le territoire d'Eure Madrie Seine à travers ses espaces de nature.

L'axe 3 est la maîtrise de la dynamique démographique du territoire :

- les objectifs démographiques et de production de logement d'ici à 2035 visent à définir un pôle principal Gaillon - le Val d'hazey (surtout Aubevoye), trois pôles

14

secondaires Courcelles sur Seine, Saint Aubin sur Gaillon et Clef Vallée d'Eure (surtout la Croix Saint Leufroy) et des villages, à développer une croissance démographique maîtrisée conduisant à la construction de 2 200 logements, à optimiser la consommation foncière liée à la production de logements.

- il est prévu d'encourager une politique de l'habitat qui permet de répondre aux besoins de chacun tout en limitant la consommation de foncier nouveau.
- il est prévu de renforcer l'armature du territoire en affirmant le rôle du pôle principal, des pôles secondaires et des villages.
- il est prévu de réduire les besoins en foncier pour le développement global du territoire.

Une politique de développement se fera en optimisant les services et équipements en maintenant l'offre en équipements, en restant au plus près des besoins des habitants.

Le projet s'appuie sur la mobilité pour dynamiser le territoire en dynamisant le rôle de la gare de Gaillon – le Val d'Hazey en tant que pôle multimodal, en développant les modes de déplacements alternatifs pour enrayer la suprématie de la voiture.

13. Le Règlement (document 3 a).

Le document commence par un lexique qui définit les différents termes utilisés par la suite.

Viennent ensuite les dispositions générales : champ d'application du PLUi, portée du règlement, division du territoire en zones, dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager, prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire, dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation.

Vient ensuite le règlement spécifique de chaque zone.

Des annexes terminent cette partie : préconisations pour la gestion des eaux pluviales, liste des emplacements réservés, liste des essences locales, patrimoine bâti.

14. Plan des espaces libres de pleine terre (document 3 b).

Ce dossier indique le pourcentage de surface libre dans les zones construites.

15. Plan des hauteurs (document 3 c).

15

Le dossier recense, par une série de plans, les hauteurs des constructions ainsi que celle de l'égout du toit.

16. Plan zonage : plan n° 1 (document 3 d).

Il s'agit de la reprise de l'ensemble du zonage, sous forme de feuilles ne tenant pas compte des limites communales.

17. Plan zonage : plan n° 2 (document 3 e).

C'est la suite du précédent.

18. Orientations d'aménagement et de programmation – sommaire (document 5 a).

Comme son nom l'indique, il présente les différentes OAP.

19. Orientations d'aménagement et de programmation – Dispositions générales (document 5 b).

Ce document présente d'abord un lexique des différents termes utilisés par la suite, puis indique les dispositions générales concernant les voies et accès, l'alimentation en eau, l'assainissement (eaux usées et pluviales, la défense incendie, les réseaux divers et le stationnement. Viennent ensuite les mesures à prendre pour la qualité environnementale et les insertions architecturale, urbaine et paysagère.

20. Orientations d'aménagement et de programmation réglementaires - volume 1 (document 5 c).

Chaque OAP est décrite avec une carte indiquant les diverses affectations du terrain et les objectifs poursuivis. Éventuellement, on trouve la programmation des actions à accomplir.

16

21. Orientations d'aménagement et de programmation réglementaires – volume 2 (document 5 d).

Il s'agit de la suite de la description des OAP, avec les mêmes caractéristiques.

22. Orientations d'aménagement et de programmation – thématique commerciale (document 5 e).

Le diagnostic a mis en évidence une couverture partielle des besoins de consommation à l'échelle de la CCEMS, compte tenu de progression démographique relativement forte, l'objectif est de conforter l'offre commerciale et de réduire l'évasion commerciale et les déplacements en encourageant une diversification de l'offre commerciale et une diversification à travers la qualité des produits et concepts proposés ainsi que leur adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs avec la localisation de secteurs préférentiels.

23. Dossier n° 3 : zonage.

Ce dossier comprend le plan du zonage de chaque commune.

24. Annexes.

- annexe n°1 : Liste des servitudes d'utilité publique,
- annexe n°2 : Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses,
- annexe n°3 : Périmètres des zones d'Aménagement Concerté,
- annexe n°4 : Périmètres de Protection des monuments historiques,
- annexe n°5 : Activité agricole – périmètres de réciprocité réglementaires,
- annexe n°6 : Prise en compte des marnières et autres cavités souterraines dans le département de l'Eure,
- annexe n°7 : Retrait, gonflement des sols argileux dans le département de l'Eure,
- annexe n°8 : Les inondations dans le département de l'Eure,
- annexe n°9 : Gestions et préservation des mares,
- annexe n°10 : Périmètres liés au classement sonore des infrastructures terrestres,
- annexe n°11 : Annexes sanitaires,
- annexe n°12 : Protection des ressources en eau potable,
- annexe n°13 : Plans des réseaux d'eau potable,
- annexe n°14 : Plans des réseaux d'assainissement des eaux usées,

17

- annexe n°15 : Plans des réseaux d'eaux pluviales,
- annexe n°16 : Plans des réseaux de défense incendie,
- annexe n°17 : Zonage archéologique,
- annexe n°18 : Plans de Prévention des Risques d'Inondation,
- annexe n°19 : Plans de Prévention des Risques technologiques,
- annexe n°20 : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de Saint aubin sur Gaillon,
- annexe n°21 : Localisation des ouvrages d'aération de voies ferrées souterraines,
- annexe n°22 : Secteurs prédisposés aux chutes de blocs et aux éboulements,
- annexe n°23 : Périmètres des bois et forêts faisant l'objet d'un plan de gestion,
 - annexe n°24 : Site Patrimonial Remarquable de Gaillon.

25. Contenu du dossier d'enquête,

Cette page récapitule le contenu du dossier.

26. Légendes et lecture des plans.

Cette pièce a été produite suite à la demande des commissaires enquêteurs pour permettre de lire certains documents.

27. Atlas des mares et des haies.

Une série de plans permettent de réparer des oublis dans le document de base.

28. Éléments de réponse sur les avis des Personnes Publiques Associées.

Le texte vise à répondre aux différents avis émis par les Personnes Publiques Associées et chaque observation est traitée de façon thématique. Ce document a été rédigé avant le début de l'enquête et a été joint au dossier.

Le rapport de présentation sera complété avec les éléments suivants :

- le classement des communes de Clef Vallée d'Eure, Courcelles sur Seine et Saint Aubin sur Gaillon en tant que pôles secondaires s'explique par la présence de commerces, services de proximité, équipements publics...

18

- la répartition de l'effort démographique découle de la volonté des élus de renforcer le poids du cœur urbain tout en confortant les pôles secondaires et en maintenant de la vie et un renouvellement de la population dans les villages,
- le manque d'espaces disponibles au sein du pôle principal et sur Aubevoye a amené les élus à reporter le développement urbain à l'échelle du territoire,
- le projet économique a été pensé en parallèle du projet « l'axe Seine » visant à renforcer l'économie et les emplois autour du fleuve de Paris au Havre. Des précisions sont données sur l'évolution des zones le « Bois de Saint Paul », les « Champs Chouette », les « Rangées »,
- sur le pôle principal, compte tenu des contraintes, la possibilité de nouvelles constructions est limitée. En comparaison avec les documents d'urbanisme

- antérieurs, 100 ha classés en zone à urbaniser sont restitués aux zones agricoles et naturelles,
- les objectifs de densité retenus de 10 log/ha dans les villages correspond à la volonté des élus de conserver une densité compatible avec leur caractère. Dans les OAP, la densité peut différer du cadre donné par le PADD en fonction des contraintes techniques. Dans le secteur de la « Grange Dîme », seul 14 ha sur 25 sont réellement constructibles,
 - sur la période 2006-2016, près de 190 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés par an. Dans le projet, la consommation de ces espaces représente 14 ha/an, l'objectif de modération de 3 ha/an sera donc atteint,
 - une réflexion sera menée sur les possibilités de compléments sur l'analyse qualitative des temps de déplacement,
 - le diagnostic de l'activité agricole sera intégré à la première partie du rapport de présentation,
 - un zonage Nspr sur le hameau de « Douaires » à Gaillon reprend le périmètre du site SPR,
 - une réflexion va être menée sur la distance maximale des annexes agricoles,
 - pour le zonage de la balise ILS, le règlement sera modifié pour autoriser en zones N et Ap l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - le rapport de présentation sera corrigé pour tenir compte des nouvelles données administratives,
 - le plan de zonage et le règlement écrit seront rediscutés,
 - les enjeux environnementaux seront hiérarchisés,
 - la présentation du cheminement et des choix réalisés en terme d'urbanisation seront explicités dans le cadre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser,
 - pour la version finale, il y aura des zooms pour la trame verte et bleue. Le rayon de protection des mares de 50 m permet une bonne protection. La grande majorité des boisements d'importance est classée en EBC (Espace Boisé Classé), les autres font déjà l'objet d'un classement protecteur. Les haies agricoles sont déjà protégées. Le règlement pourrait imposer un éclairage proposant un rendement supérieur à 100 lm/W, mais les lampes présentent d'autres inconvénients. Aucune réponse sur la localisation du peuplier noir n'a été faite.

19

- Un apport thématique sera réalisé sur la qualité de l'air. La CCEMS n'a pas souhaité aller plus loin que les objectifs nationaux en ce qui concerne la transition énergétique.
- Une mise à jour sur les stations d'épuration sera réalisée. La pollution des sols a été prise en compte dans l'évaluation des OAP, mais pas pour le zonage Il serait intéressant de le prendre en compte,
- les éléments manquants ou inexacts concernant le patrimoine seront rajoutés,
- l'indicateur de suivi pourra être réalisé en interne par la CCEMS,
- le projet de l'OAP « RD 513 » prévoit la préservation d'espaces non construits en limite de boisement, les espaces non bâtis représenteront au minimum 70 %. L'OAP « Route des Écoliers » est séparée de la zone NATURA 2000 par un espace déjà urbanisé.

II L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.

La MRAE de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), s'est réunie le 9 mai 2019, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine. Avis n° 2019-2997 du 9 mai 2019.

L'Autorité Environnementale constate d'abord, que d'un point de vue formel, le dossier contient tous les éléments attendus en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Elle rappelle ensuite certaines caractéristiques du dossier et émet un certain nombre de critiques :

- En l'absence du document d'orientation et d'objectifs (DOO), le rapport de présentation doit reprendre les éléments attendus d'un SCoT, le dossier ne permet pas de distinguer les objectifs relevant d'un SCoT de ceux relevant d'un PLU.

- L'Autorité Environnementale recommande de compléter la description de la démarche itérative en exposant les différents scénarios démographiques, économique et urbain examinés en vue d'établir les choix effectués par la communauté de communes.

- Elle recommande de compléter l'état initial de l'environnement sur certaines composantes environnementales (biodiversité, eau et sols), de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de préciser la cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale. Elle recommande aussi de réaliser un focus sur les zones de projets du PLUi valant SCoT, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zone urbanisée.

- Elle recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse des solutions de substitution raisonnables au projet au regard des objectifs de protection de l'environnement et de justifier des choix dans les OAP retenues.

- Elle recommande, sur la base de l'état initial complété, de revoir et d'approfondir les analyses des incidences des dispositions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), du zonage, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des secteurs de projets en les caractérisant et en les étudiant sur l'ensemble des composantes de l'environnement.

- Elle recommande de reprendre, sur la base de l'état initial complété, la démarche d'évitement, de réduction et de compensation.

- Elle recommande d'évaluer l'impact général du projet sur les sites Natura 2000, leurs habitats et les espèces qui en dépendent, puis d'appliquer la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) dès l'évitement et de tirer les enseignements de l'évaluation produite en matière de choix de localisation des zones ouverte à l'urbanisation

21

- Elle souligne l'importance du résumé non technique pour la bonne information du public et rappelle que ce document doit être complet et clair pour jouer pleinement ce rôle.

- Dans le PADD, une enveloppe maximale de 100 ha en extension est fixée pour la consommation foncière. En application des objectifs de production de logements selon la polarité établie, le besoin en foncier serait de 102 ha conduisant à une consommation de 25 ha (21%) sur le pôle principal, 25 ha (21%) sur les pôles secondaires et 70 ha (58%) sur les villages. L'Autorité Environnementale recommande de mieux justifier la polarité du territoire, les objectifs de densification retenus et de mieux les hiérarchiser, notamment en fonction des sensibilités environnementales dans le respect d'une véritable démarche d'évitement pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Elle recommande d'explicitier et de justifier le projet de développement économique du projet. Elle recommande d'analyser les solutions de substitution raisonnables sur les OAP concernant l'ouverture à l'urbanisation des activités économiques en considérant le projet « EcoParc » dans sa globalité, la quatrième phase et les trois premières, comme périmètre d'étude.

- Elle recommande d'approfondir l'analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation, d'évaluer réellement les incidences directes ou indirectes sur ces secteurs, de réaliser un inventaire étude faune flore sur les sites les plus sensibles et en intégrant dans l'analyse des secteurs les incidences du zonage retenu. Elle recommande également de renforcer la protection des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité en identifiant des zones inconstructibles pour les réservoirs qu'il convient de préserver contre toute atteinte.

- Elle recommande de compléter l'identification des zones humides par la réalisation de prospections pédologiques sur les zones Uz, AU et U situées en zone inondable et concernées par des constructions afin de s'assurer de la présence ou non de zones humides. En cas de présence de zones humides avérées, il sera opportun de modifier le zonage du PLU en conséquence.

- Elle recommande de compléter les données sur l'assainissement collectif et non collectif, d'analyser la capacité des stations d'épuration et leur adéquation avec le projet démographique, d'analyser l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif afin d'identifier les territoires problématiques en matière d'assainissement des eaux usées.

- Il faudrait quantifier les besoins supplémentaires en eau potable engendrés par l'objectif démographique du PLUi et son adéquation aux réserves disponibles, la répartition des usages de l'eau et détailler les consommations liées à l'industrie.

- Elle recommande d'approfondir l'état initial de l'environnement sur les enjeux liés à la préservation de la qualité de l'air et de mettre en œuvre la démarche éviter-réduire-compenser sur les choix d'urbanisation.

- Si l'analyse des déplacements est de bonne qualité, les actions traduisant la

22

volonté de développer le co-voiturage et les déplacements doux sont peu déclinés dans les OAP et le projet de PLUi.

- Elle recommande de déterminer des objectifs en matière de performance énergétique des bâtiments pour l'habitat et l'activité économique, en s'inscrivant dans les objectifs nationaux de la transition énergétique.

- L'exposition du territoire aux aléas climatiques et les actions d'adaptation à mettre en œuvre sont peu mis en avant dans le projet.

- La volonté de protection et de valorisation ds différents types de paysages est bien retranscrite. Commission

III LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

Préfecture de l'Eure Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire Unité de Planification Urbaine et Rurale AVIS de L'ETAT.

L'objectif d'évolution démographique de + 0,8 % par an, pour atteindre la valeur de 34 000 habitants à l'horizon de 2035, soit une augmentation de 5 000 habitants est cohérent avec le diagnostic. Cependant, la répartition géographique conduit à favoriser l'étalement urbain. Il est prévu, pour les 2 200 logements nouveaux prévus 45 % sur le pôle principal, 23 % sur les pôles secondaires et 32 % sur les villages, ce qui induit une absence de polarisation à l'échelle du territoire.

De nombreux terrains constructibles sont situés en extension de l'urbanisation existante. Pour certains villages, il est prévu une augmentation de la population de 30 à 49 %. D'autre part, le potentiel d'accueil en logements paraît sous-estimé par manque d'exhaustivité du recensement des terrains disponibles au sein des zones

déjà urbanisées. Les services préfectoraux ont estimé à 2 885 le nombre de logements possibles pour les 2 200 logements attendus.

Les densités de logements prévues impliquent que 21 % des surfaces seront dans le pôle principal, 21 % dans les pôles secondaires et 58 % dans les villages. Cela conduit à une consommation foncière importante.

Les objectifs des OAP conduisent à des densités de 6 à 8 logements à l'hectare dans les villages et 15 à 20 dans les pôles secondaires. A Gaillon, on trouve des densités de 30 logements/ha sur la zone de « Gailloncel » et 18 sur celle de la « Grange Dîme ». Ces densités sont en deçà des objectifs portés par le projet.

La modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 3 ha/an revient à permettre une consommation de 14 ha de ces espaces par an. La consommation moyenne de ces espaces était, en moyenne, de 10,8 ha/an entre 2008 et 2017. Le projet prévoit, en extension du bâti existant, 100 ha pour l'habitat et 96 ha pour l'activité, soit une moyenne de 12,3 ha/an, consommation supérieure à celle de 2008 à 2017. L'objectif de modération de 3 ha/an ne constitue pas une modération, mais une accentuation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il conviendrait donc de revoir ces valeurs.

Le PADD ne propose pas d'analyse quantitative des temps de déplacement, analyse réglementaire dans un PLUi ayant effet d'un ScoT. Il faut étudier la question des trajets domicile-travail et analyser les facteurs ainsi que proposer des solutions.

Viennent ensuite des remarques sur les servitudes d'utilité publiques.

24

L'annexe est à reprendre. Deux monuments historiques ont une date d'arrêté ministériel fautive, la cartographie des périmètres de protection de quelques monuments est à revoir, il faut faire la distinction entre monuments classés et inscrits, les servitudes liées aux captages d'eau potable doivent figurer dans l'annexe 4e-annexe12, il faudrait reporter les servitudes liées aux canalisations de gaz et hydrocarbures sur le document 4b-annexe2.

Sur le rapport de présentation, il faut faire état de la caducité du ScoT, intégrer les éléments propres aux ScoT. Les valeurs de la rétention foncière sont trop élevées. Les communes de Gaillon, Aubevoye et Courcelles sur Seine doivent avoir une densification plus importante, une densité de 10 à 15 logements à l'hectare est insuffisante. Les informations sur les sites classés et inscrits devront être complétées. Il faut une cartographie du potentiel en dents creuses et du foncier mutable.

En ce qui concerne le volet SCoT, la question du trajet domicile-travail doit être au cœur de l'analyse. Un éclaircissement est nécessaire au vu des objectifs de consommation d'espace énoncés à la page 31 du PADD. Le chiffre de consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est trop important.

En ce qui concerne le développement économique, il faut une justification plus étayée pour le secteur des « Champs Chouettes », les possibilités d'extension sont susceptibles de mettre en péril les continuités écologiques.

Il est attendu d'un SCoT qu'il définisse des objectifs de qualité paysagère.

Les OAP (hors l'OAP commerce) contiennent une écriture réglementaire quasiment identique d'un secteur à l'autre. Il serait préférable que ces dispositions réglementaires soient intégrées au règlement qui s'appliquera à l'ensemble du territoire, les OAP ne contenant que les spécificités de chaque espace.

Les orientations des OAP en terme d'énergies renouvelables, de matériaux limitant les îlots de chaleur, d'éclairage, d'implantations ne sont peu ou pas abordées.

Une OAP thématique sur le pôle de la gare de Gaillon et les déplacements serait pertinente.

L'enjeu de performance énergétique des bâtiments n'est pas intégré dans le projet de PLUi. Aucun objectif de production d'énergie renouvelable ou de réduction de la consommation d'énergie n'est évoqué dans le PADD et aucune prescription n'est présente dans le règlement, ni les OAP.

Concernant le bruit, des précisions sont demandées.

Le rapport de présentation doit être complété par un lien avec un site public cité. Le rapport doit être complété par un paragraphe remontées de nappe.

Pour les cavités souterraines, il faut compléter par un lien vers l'atlas des cavités souterraines.

25

Dans le plan de zonage, il manque les périmètres de risques et le dossier doit renvoyer vers la base de données des cavités souterraines.

A l'intérieur du périmètre de protection autour des cavités souterraines, seules les extensions mesurées sont autorisées (maximum 30 %) et les changements de destination interdits.

Pour le risque de retrait et gonflement des argiles, le territoire est concerné, le risque variant de faible à fort, il convient d'ajouter le lien vers les site officiels internet.

Vient ensuite le dire de l'architecte des Bâtiments de France qui précise certains points. On se reportera au document.

Viennent ensuite des remarques sur le zonage. Il est noté que, sur certaines communes, aucun espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 ne figure. La protection du paysage et la protection de la trame verte et bleue exigent pourtant un tel classement.

La définition d'un secteur Nr ne paraît pas utile. Les voiries sont, en général classées dans la zone qu'elles traversent.

Les sites classés et inscrits sont des servitudes d'utilité publique. Leur délimitation ne doit pas apparaître sur les plans de zonage.

Suivent les remarques particulières par commune. On s'y reportera.

Un avis sur la protection de la trame verte et bleue indique que sa définition géographique est très schématique et peu lisible. Les zooms réalisés sur certaines OAP ne sont pas suffisants pour décrire la TVB à l'échelle de l'intercommunalité.

Très peu de mares sont protégées au zonage. Le règlement associé à la protection des mares est assez fort, cependant, le rayon de protection est très faible par rapport à celui du PLUi de la CASE (50 m au lieu de 400 m).

La protection des espaces boisés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme est peu utilisée alors que le territoire est fortement boisé.

Une annexe rappelant des préconisations de gestion des haies aurait été bienvenue. Une liste des espèces exotiques, invasives ou exogènes aurait été nécessaire.

Il n'est jamais fait mention de la trame noire.

Il ne devrait pas être possible de bâtir à moins de 20 m d'un boisement, voire 30 m. Pour les arbres isolés, un rond autour du carré devrait être rajouté.

Les OAP manquent de description et nécessiteraient des explications ou précisions sur l'emplacement et la nature des aménagements paysagers, des haies ou bandes enherbées.

26

Aucun peuplier noir n'est intégré au règlement graphique.

Il faudrait rajouter que des aménagements sur ouvrages hydrauliques associés au moulin d'Autheuil-Authouillet doivent pouvoir être acceptés.

Le projet ne tient pas compte des ICPE susceptibles de générer des risques. Un tableau donne des recommandations sur l'urbanisme.

Suivent une série de plans concernant l'application de ces différentes recommandations. On s'y reportera.

Préfecture de l'Eure Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Prévention de Risques et Aménagement du Territoire
Unité de Planification Urbaine et Rurale. Commission
Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure.

Les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 ne sont pas tous respectés. L'avis émis est réservé.

- les densités de 40 logements/ha sur le pôle principal, 20 logements/ha sur les pôles secondaires et 10 logements/ha sur les villages impliquent que 21 % des

surfaces consommées le seront sur le pôle principal, 21 % sur les pôles secondaires et 58 % sur les villages. Faire reporter sur les villages une trop grande proportion de création de logements conduit à une consommation foncière importante et va à l'encontre de la structuration de territoires définie.

- Les objectifs des OAP conduisent à des densités moyennes de 6 à 8 log/ha dans les villages, 15 à 20 dans les pôles secondaires, 30 sur la zone de « Gailloncel » et 18 sur celle de « la Grange Dîme », ces densités sont en deçà des objectifs portés par le projet et doivent être revues à la hausse,
- le projet constate une consommation de 344 ha entre 2001 et 2016, dont 257 ha prélevés sur des espaces naturels ou agricoles, soit 17 ha/an. Le projet prévoyant une modération de 3 ha/an, cela revient à permettre une consommation annuelle de 14 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers jusqu'en 2035. Selon l'observatoire du foncier, il apparaît que la consommation moyenne d'espaces naturels, agricoles ou forestiers a diminué et qu'elle s'élèverait à 10,8 ha/an entre 2008 et 2017. Le projet prévoit, en extension du bâti existant 100 ha pour l'habitat et 96 ha pour l'activité, soit une consommation moyenne de 12,3 ha/an sur les zones précédentes. L'objectif de réduction de 3 ha/an ne constitue pas une modération et est à revoir,
- le projet ne propose pas d'analyse qualitative des temps de déplacement, analyse réglementairement attendue dans le cadre d'un PLUi valant SCoT.

27

Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire Préfecture de l'Eure.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), lors de sa séance du 2 mai 2019, a émis un avis défavorable à l'unanimité sur le projet sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Pour les motifs suivants :

- capacités d'accueil des logements ne renforçant pas le pôle urbain principal et entraînant une consommation foncière trop importante sur les villages,
- la densité de 40 logements à l'hectare sur le pôle principal pour les ouvertures à l'urbanisation n'est pas suivie d'obligations réglementaires sur les dites zones, notamment « la Grange aux Dîmes » à Gaillon,
- les densités envisagées dans les pôles secondaires et les villages sont trop faibles.
- les ouvertures à l'urbanisation sur les villages conduiraient à des augmentations trop importante du nombre d'habitants,
- le STECAL Nspr sur Gaillon « hameau de Douaires » a été étendu à des espaces naturels et agricoles. LE CDPENAF souhaite que les limites se rapprochent davantage des bâtiments existants,
- l'implantation des annexes dans les zones naturelles et agricoles est envisagée dans un rayon de 100 m de l'habitation, une distance de 30 m serait plus appropriée.

Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Eure.

Cet avis est daté du 15 mai 2019, mais n'est arrivé que le 20 mai.

- Le projet démographique vise une croissance de la population de 0,8 % par an sur la période 2020-2025, ce qui correspond à l'accueil de 5 000 nouveaux habitants. Le potentiel foncier actuel disponible est de 74 ha, ce qui permettrait de réaliser 315 logements. Des projets ont été déjà autorisés et sont pris en compte (315 logements). Une surface de 84 ha en extension urbaine serait nécessaire.
- Pour le développement économique, le bilan de la consommation foncière au sein des zones d'activités est de 17,9 ha sur 402 ha. Le projet consommerait 164 ha pour l'ouverture de nouvelles zones.
- la Chambre d'Agriculture estime qu'un effort de réduction et d'optimisation de la consommation foncière pourrait être consenti. L'implantation des zones ZAE pourrait être revue (Champs Chouette).

28

- Il serait préférable d'arriver à une maîtrise de l'espace communautaire, avec mutualisation des implantations, alors qu'une gestion communale a été préférée.
- Le projet de fusion avec l'Agglo Seine-Eure doit impliquer une rationalisation des zones d'activités économiques, ce qui n'a pas été fait.
- En matière de consommation de foncier agricole le total ne prend pas en compte les dents creuses provenant de parcelles agricoles. L'effort de modération indiqué (13,7 ha sur 15 ans) n'est pas aussi net et pourrait même être nul.
- Il faut prévoir le maintien de l'accès aux parcelles agricoles suite au développement de l'urbanisation et éviter l'urbanisation à proximité des activités agricoles.
- Les OAP sont-elles toutes justifiées ?
- Dans le règlement, le 4ème point concernant la construction des bâtiments agricoles dans le style architectural et dans le prolongement des bâtiments existants est à reformuler ou à supprimer.
- Il est proposé de réduire la distance d'implantation des annexes vis à vis de l'habitation principale.
- L'avant dernier point de la page 54 du règlement écrit de la zone A ne permettra pas le camping à la ferme.

Concernant le plan de zonage, les corps de ferme en activité n'ont pas été classés en zone A, les parcelles valorisées par une activité agricole devraient être en zone A plutôt que N, quelques parcelles classées en A ne sont pas agricoles, il faudrait les mettre en zone N, certaines zones de développement paraissent trop importantes, la consommation de terres agricoles pour l'habitat devrait être limitée, il est demandé le retrait de toutes les parcelles classées en zone AU, des surfaces de grande taille sont encore valorisées en agriculture et sont classées en U, il serait plus judicieux d'encadrer leur développement par une OAP et de les classer en 1AU, les projets d'extension des zones d'activité consomment trop d'espaces agricoles, légalement les projets d'artificialisation de plus d'un ha doivent être soumis à une étude préalable d'impact, quelques zones U sont trop proches des corps de ferme et sont à supprimer.

- L'avis décrit ensuite pour chaque commune les modifications proposées avec l'application des principes précédents, on se reportera à l'avis pour plus de précisions.

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

L'UDAP s'attache à définir des zones Up dans le tissu urbanisé et des zones Np et Ap dans les espaces naturels et agricoles, en sus des servitudes que génère le monument historique, afin d'assurer la pérennité de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ses abords.

29

Pour les sites classés et inscrits, le tableau doit être complété (pour le détail, voir avis).²⁹

Pour les monuments historiques, la définition de la co-visibilité est erronée. La loi LCAP du 8 juillet 2016 a fait apparaître la notion d'abords, ce qui a entraîné une modification de certains périmètres de protection.

Le tableau des pages 188 et 189 doit être complété (pour le détail, voir l'avis).

Le tableau des débords de périmètres doit être remanié.

Pour le château de Gaillon, il faut remplacer ZPPAUP par SPR.

Dans le rapport de présentation : état initial de l'environnement, il convient de rajouter les sites classés et inscrits, et de compléter ou modifier certains termes.

Dans le PADD, l'UDAP s'interroge sur les 74,4 ha dédiés aux activités sur la seule commune de Saint Aubin sur Gaillon ainsi que sur les 21,47 ha dédiés à l'habitat sur cette même commune, ce qui représente 430 nouveaux logements sur les 500 prévus sur les pôles secondaires.

L'OAP des « Granges Dîmes » située dans la perspective du château de Gaillon n'est pas acceptable en l'état. L'OAP RD 513 sur les Trois Lacs est en bordure du site du château Gaillard, une OAP patrimoniale est indispensable. Pour l'ensemble des OAP de Saint Aubin sur Gaillon les couleurs grises doivent être supprimées.

Dans le zonage, la zone Up doit être réservée au bâti ancien, sur Saint Aubin, la zone Up de certains hameaux doit être remplacée par la zone Ua, la zone Uspr ne s'applique qu'au périmètre de Site Patrimonial Remarquable, sur les Trois Lacs et Villers sur le Roule, une zone de hameau Nh paraît adaptée.

Pour le règlement, différentes modifications devront être apportées (pour le détail, voir l'avis de l'UDAP).

En conclusion, il est indiqué que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme en terme de gestion économe des espaces naturels et agricoles, en particulier sur la commune de Saint Aubin sur Gaillon.

En matière de protection du patrimoine, les orientations déclinées dans le PADD ne trouvent pas toujours une traduction réglementaire dans le projet de PLUi.

En conséquence, l'UDAP émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

Suit un tableau qui propose des ajustements de zonage.

30

Avis de l'Agglomération Seine-Normandie.

Le bureau communautaire réuni le 25 avril 2019 émet un avis favorable au projet. Elle note cependant que les données référencées sont assez anciennes et l'absence d'évocation du projet Seine à vélo.

Avis de l'État Major de Défense de Rennes pour le ministère des armées.

Le colonel Étienne RENOUARD signale qu'une radio balise ILS composée d'un shelter et d'une antenne se situe sur la commune d'Autheuil-Authouillet dans une zone N et dont le règlement interdit toute construction. Il signale que ce zonage est incompatible avec ce type d'aménagement nécessaire à la sécurité aérienne militaire. Seul le zonage NI autorise, sous conditions, les locaux techniques des administrations publiques.

Le faisceau hertzien de Thuit Signol à Vernon grève les communes d'Ailly, Aubevoye, Autheuil-Authouillet, Courcelles sur Seine, Gaillon, Saint Aubin sur Gaillon, Saint Étienne sous Bailleul, Saint Julien de la Liègue, Saint Pierre de Bailleul, Saint Pierre la Garenne, Sainte Barbe sur Gaillon et Venables. Cette servitude, bien que référencée dans la liste des servitudes d'utilité publique, ne fait l'objet d'aucune représentation graphique.

L'état major de la Défense de Rennes émet un avis défavorable et demande que l'emprise militaire soit classée en zone NI et qu'un plan des servitudes soit annexé au projet.

Personnes Publiques Associées sollicitées et Concertées, sollicitées, mais n'ayant pas émis d'avis.

Agence Routière Départementale.

Chambre de Commerce et d'Industrie.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

31

Conseil Départemental de l'Eure.

Conseil Régional de Normandie.

Evreux Portes de Normandie.

Agglomération Seine-Eure.

IV Avis des conseils municipaux de la CCEMS.

Tous les conseils municipaux ont émis un avis favorable, sauf celui de la commune de Saint Aubin sur Gaillon qui a émis un avis défavorable (vote : 13 défavorable et 2 favorable).

IV LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Par son arrêté du 21 mars 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen a nommé une commission d'enquête pour le projet de plan local d'urbanisme valant schéma de cohérence territoriale sur le territoire de la communauté de communes Eure-Madrie-Seine. Cette commission comprend trois membres : Jean-Claude SAINSAULIEU, président, Yves GOURVES et François CHAGNAUD membres.

Le 1^{er} avril 2019, la commission s'est réunie au siège de la communauté de communes pour organiser l'enquête et ses modalités.

Le même jour a eu lieu une réunion comprenant les trois membres de la commission d'enquête et deux représentants de la communauté de communes : Madame Laure BASTIDE, directeur développement et protection du territoire et Madame Amélie LAMOTTE du service développement et protection du territoire. Les dates et les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation.

Le 23 mai 2019, une réunion s'est tenue au siège de la communauté de communes. Étaient présents : les trois commissaires enquêteurs, Mesdames LAMOTTE et BASTIDE de la communauté de communes, Monsieur François HERBETTE, chef de projet chez GEOSTUDIO et responsable de la rédaction du dossier d'enquête et Madame Léa PINGAULT du bureau d'études GEOSTUDIO. Le matin a été consacré à des demandes de précisions sur le dossier, l'après-midi, les trois commissaires enquêteurs, Madame LAMOTTE et Monsieur HERBETTE se sont rendus sur le terrain pour voir les principaux points semblant poser problème.

Une réunion entre les commissaires enquêteurs s'est tenue l'après-midi du 6 juin.

Une autre réunion de deux commissaires enquêteurs s'est tenue le 10 juillet de 11 à 12 h.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la communauté de communes, 21 rue de Tournebut 27940 le Val d'Hazey.

Un arrêté de Madame le Présidente de la Communauté de Communes Eure-Madrie-Seine, en date du 22 mai 2019, a fixé les modalités de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du jeudi 6 juin 2019 à 9 h 00 au mercredi 10 juillet 2019 à 17 h 00.

Les permanences se sont tenues en juin et juillet 2019 :
au **siège de la CCEMS** les :

Jeudi 6 juin de 9 h 00 à 12 h 30,
vendredi 21 juin de 9 h 00 à 12 h 00,
samedi 29 juin de 9 h 00 à 12 h 00,
mercredi 10 juillet de 14 h 00 à 17 h 00.
à la mairie des **Trois Lacs** le :

33

le mardi 11 juin de 9 h 00 à 12 h 00.
à la mairie de **Saint Aubin sur Gaillon** les :
jeudi 13 juin de 16 h 00 à 19 h 00,
jeudi 4 juillet de 16 h 00 à 19 h 00.
à la mairie du **Val d'Hazey** le :
lundi 17 juin de 15 h 00 à 18 h
à la mairie de **Gaillon** les :
mardi 18 juin de 15 h 00 à 18 h 00,
vendredi 5 juillet de 15 h 00 à 18 h 00.
à la mairie de **Clefs Vallée d'Eure** les :
mercredi 19 juin de 9 h 00 à 12 h 00,
mardi 2 juillet de 16 h 30 à 19 h 30.
à la mairie de **Courcelles sur Seine** le :
vendredi 21 juin de 9 h 00 à 12 h 00.
à la mairie de **Fontaine Bellanger** le :
vendredi 21 juin de 15 h 00 à 18 h 00.
à la mairie de **Saint Pierre la Garenne** le :
vendredi 28 juin de 16 h 00 à 20 h 00.

Le dossier papier a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, au siège de la communauté de communes ainsi que dans les mairies sièges de permanences de commissaires enquêteurs.

Le dossier a pu être consulté et téléchargé sur les sites suivants : <http://cc-euremadrieseine.fr>, <http://plui-ccems.fr> et <http://elaboration-plui-valant-scot.enquetepublique.net>.

Un registre papier, coté et paraphé a été déposé au siège de la communauté de communes et dans chaque mairie où s'est tenue une permanence.

Les observations ont pu être déposées par voie électronique sur le registre dématérialisé : <http://elaboration-plui-valant-scot@enquetepublique.net> ou directement à l'adresse mail : elaboration-plui-valant-scot@enquetepublique.net.

L'affichage a été effectué, sous la responsabilité des maires et de la Présidente de la CCEMS, au siège de la communauté de communes ainsi que dans chacune des mairies, mairies déléguées comprises.

Suite à la demande des commissaires enquêteurs, des affichages ont été effectués :

- à la piscine Aquaval de Gaillon,
- au gymnase André Malraux de Gaillon,
- au gymnase Chandelier du Val d'Hazey,
- à la maison de santé de Gaillon,
- au pôle enfance de Gaillon,
- à l'école de musique de Gaillon,
- au cabinet du kinésithérapeute d'Aubevoye
- à l'office de tourisme de Gaillon.

34

- sur les panneaux lumineux d'Aubevoye,
sur la page facebook de la CCEMS,

De plus, un avis d'enquête est paru dans les journaux suivants :
Premier avis : Dépêche d'Evreux du 24/05/2019, Paris Normandie du 23/05/2019 et l'Impartial des Andelys du 23/05/2019.
Deuxième avis : Dépêche d'Evreux du 7/06/2019, Paris Normandie du 7/06/2019 et l'Impartial des Andelys du 6/06/2019.

Déroulement des permanences.

A la permanence du jeudi 6 juin de 9 à 12 h au siège de la CCEMS, trois personnes sont venues pour se renseigner. Elles ont déclaré qu'elles déposeraient des observations plus tard.

A la permanence tenue à la mairie des Trois Lacs le mardi 11 juin de 9 à 12 h, 10 personnes se sont présentées, venant de la commune des Trois Lacs, mais aussi d'Ailly et de Tosny. Quatre observations ont été déposées (deux lettres et deux observations registre).

A la permanence tenue à la mairie de Saint Aubin sur Gaillon le jeudi 13 juin de 16 à 19 h, deux personnes se sont présentées et deux observations ont été déposées sur le registre.

A la permanence tenue à la mairie de Val d'Hazey le lundi 17 juin de 15 à 18 h, quatre personnes se sont présentées, une observation a été portée sur le registre.

A la permanence tenue à la mairie de Gaillon le mardi 18 juin de 15 à 18 h, deux personnes sont venues, aucune observation n'a été faite.

A la permanence tenue en mairie de Clef Vallée d'Eure le mercredi 19 juin de 9 à 12 h, cinq personnes sont venues, une observation a été portée sur le registre, d'autre seront formulées plus tard.

A la permanence tenue en mairie de Courcelles sur Seine le vendredi 21 juin de 9 à 12 h, trois personnes sont venues, deux observations ont été portées sur le registre.

A la permanence tenue au siège de la CC le vendredi 21 juin de 9 à 12 h, neuf personnes se sont présentées, une observation a été déposée sur le registre et quatre lettres ont été annexées.

A la permanence tenue à la mairie de Fontaine Bellanger le vendredi 21 juin, prévue de 15 à 18 h, quatorze personnes sont venues et, devant l'affluence, la permanence s'est terminée à 18 h 30. Les entretiens ont porté sur la commune de Fontaine Bellanger, mais aussi d'Ailly. Deux lettres ont été déposées, mais plusieurs personnes ont indiqué qu'elles déposeraient des observations plus tard.

35

A la permanence tenue à la mairie de Saint Pierre la Garenne le vendredi 28 juin de 16 à 19 h, 17 personnes se sont présentées, dont 4 extérieures à la commune. Dix observations ont été effectuées. Vu l'affluence, la permanence a été rallongée d'une heure.

A la permanence tenue au siège de la CC le samedi 29 juin de 9 à 12 h, Seule une seule personne s'est présentée et a inscrit une observation sur le registre.

A la permanence tenue à la mairie de Clef Vallée d'Eure le mardi 2 juillet de 16 à 19 h, douze personnes se sont présentées, trois observations ont été portées sur le registre et trois lettres ou documents ont été annexés au registre.

A la permanence tenue à la mairie de Saint Aubin sur Gaillon le jeudi 4 juillet de 16 à 19 h, neuf personnes sont venues et six observations ont été portées, dont deux extérieures à la commune.

A la permanence tenue à la mairie de Gaillon le vendredi 5 juillet de 15 à 18 h, trois personnes se sont présentées et aucune observation n'a été effectuée.

A la permanence tenue au siège de la CC le mercredi 10 juillet de 14 à 17 h, dix sept personnes sont venues et trois dépositions ont été effectuées sur le registre ainsi que onze lettres qui ont été annexées au registre.

Le 22 juillet, le président de la commission d'enquête, accompagné de François CHAGNAUD, a remis à , Mademoiselle LAMOTTE, rejointe ensuite par Madame BASTIDE, le résumé des observations du public, au siège de la communauté de communes, en les invitant à produire un mémoire en réponse.

Le la réponse écrite de la CCEMS à ces observations, signée par Monsieur Yann LEFUR, vice-président de la CCEMS, datée du 7 août 2019 est

parvenue au domicile du président de la commission le 8 août. Un exemplaire, par internet est parvenu aux membres de la commission.

36

V LE RÉSUMÉ DES OBSERVATION DU PUBLIC, LA REPONSE DU DEMANDEUR ET L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR CES OBSERVATION.

Dans la partie suivante, le lieu de l'observation est indiqué en abrégé (CC pour le siège de la Communauté de Communes, RE pour le registre électronique, TL pour les observations de la mairie des Trois Lacs...), les observations registres et orales, comportent la lettre O suivie d'un numéro d'ordre et les lettres et documents la lettre L avec un numéro d'ordre.

Registre déposé au siège de la communauté de communes.

CC O 1 de Mme Monique VALTRE, rue de la Mare des Fossés Ailly.

Elle demande de modifier le tracé de la zone AU sur la parcelle A 742, l'alignement doit rester derrière les bâtiments et ne pas être en retrait (citerne de récupération des eaux).

La mare située sur la parcelle A 495 a été oubliée.

Réponse de la CCEMS

Un arbitrage sera effectué sur le positionnement à adopter concernant l'OAP Gruchet Sud.

La mare indiquée est protégée, elle sera ajoutée à la liste des mares à protéger.

Avis de la commission d'enquête.

Madame VALTRE ne conteste pas le principe de l'OAP « Gruchet Sud », mais sa limite qui empiète sur son terrain. Il s'agit d'une erreur qu'il est facile de corriger par une légère rectification de la limite.

Pour la mare, la commission prend acte.

CC O 2 de Monsieur Jean-François PILAT, maire de Villers sur le Roule.

Le territoire de la commune est impacté par d'anciennes cheminées d'excavation du tunnel SNCF. Certaines cheminées se situent en zone urbaine (Ua et Ub), présentant un risque potentiel.

Il souhaite que ces anciennes cheminées soient localisées sur le plan et que le règlement prévoie à proximité de leurs emplacements une préconisation particulière, validée par les services de la SNCF.

Réponse de la CCEMS.

Cette information apparaît page 21 du Règlement – Gestion des eaux pluviales. Une étude complémentaire, réalisée par la SNCF est en cours, elle viendra compléter le PLUi valant ScoT par voie de modification, après son approbation.

Avis de la commission d'enquête.

La commission prend acte de la réponse. Il serait indispensable qu'une zone soit délimitée autour de chaque cheminée pour éviter les accidents (voir effondrement récent au niveau d'une cheminée). Cette zone pourrait être constituée par des emplacements réservés à créer autour de chaque cheminée.

37

CC O 3 de M. Michel HIMONT de Saint Pierre la Garenne.

Il voudrait savoir si les sections D 161, D 162 et D 163 seront constructibles, il y a l'eau, EDF, tout à l'égout et téléphone.

Réponse de la CCEMS.

Les parcelles citées se trouvent en périphérie du hameau d'Emanville, en extension urbaine. Leur constructibilité constituerait une extension urbaine non cohérente sur la constructibilité des hameaux. La CCEMS émet un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est logique vu l'importance des zones déjà prévues pour l'urbanisation et les objectifs fixés par le PADD.

CC O 4 de M. Jérôme CHANOURDIE de Sainte Barbe sur Gaillon.

Il est propriétaire de plusieurs terrains dans la zone du « Mesnil Gosse » : 574,571,570. La carte communale coupe en partie le 574, il demande d'intégrer en zone constructible la 574.

Réponse de la CCEMS.

Les parcelles se trouvent en section B du cadastre, au sein du hameau du Mesnil Gosse. Le PLUi reprend le zonage de la carte communale de la commune. La parcelle 570, ainsi que l'extrémité est de la parcelle 574 sont classées en Uh. Les parcelles 571 et 574 se trouvent à proximité d'un corps de ferme, en extension du hameau. Les rendre constructibles serait en contradiction avec les objectifs du PADD.

L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission rejoint l'avis de la CCEMS sur cette observation.

CC O 5 de Monsieur Michel DRUAIS lieu-dit « les Epinières ».

Il demande que le terrain cadastré 84/81/32 soit constructible, avant le terrain était classé NH2. Une demande a été faite pour construire plusieurs lots avec une sortie sur le chemin communal de Saint Aubin / Champenard.

Réponse de la CCEMS.

Le hameau des Epinières est classé en zone Nh qui autorise la construction de logements. Cette construction pourra se faire au niveau des dents creuses.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est satisfaisante.

CC L 1 de Monsieur Jean-Paul AMETTE de Gaillon.

Il s'oppose à l'urbanisation sur une zone humide contiguë à des herbages humides (301, 302 et 456).

Il demande la modification de la ZNIEFF du « Mesnil Gosse » et qu'une étude sérieuse soit faite.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS a pris connaissance de l'observation faite par les services de l'Etat (réponse du 17 mai 2019). Un arbitrage sera effectué sur la positionnement de l'OAP « Gruchet Sud ».

38

La CCEMS n'est pas compétente sur les ZNIEFF.

Avis de la commission d'enquête.

Il y a une erreur, il s'agit de l'OAP « impasse des Paillards ». Cette OAP est incluse dans une ZNIEFF, d'autre part, le président de la commission s'étant rendu sur place, il a pu constater que la majeure partie du terrain se trouve en zone humide. Enfin, la route qui dessert les maisons existantes et les futures OAP est relativement étroite. Pour ces diverses raisons, la commission prend parti pour la suppression de l'OAP « impasse des Paillards ».

En ce qui concerne la ZNIEFF, la CCEMS n'a pas autorité pour la modifier. Il semble que l'intervenant se soit mal exprimé car, en réalité, il souhaite le renforcement de cette ZNIEFF.

CC L 2 de M. Sylvain HUGOT de Gaillon.

Il est propriétaire de la parcelle B 0421 située sur le chemin des Paillards à Sainte Barbe sur Gaillon, il voudrait qu'elle devienne constructible dans sa partie haute pour y construire sa résidence principale. Le terrain est exempt d'occupation agricole et il y dépose des matériaux (principalement des pierres de taille) depuis 30 ans. Le CU indique un avis favorable de la CCEMS, Enédis et Véolia.

Il demande la modification de la ZNIEFF du « Mesnil Gosse ». Il est inconcevable qu'une zone humide contenant une source et une capacité d'épandage des eaux pluviales soit destinée à la construction de 8 maisons (OAP de l'impasse des Paillards).

Réponse de la CCEMS.

Elle reprend,évidemment le contenu de la précédente.

La parcelle B 0421 est classée non constructible dans l'actuelle carte communale, le PLUi reprend le même zonage, l'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse concernant la parcelle B 0421 est logique, bien que sa constructibilité soit moins importante pour l'environnement que l'OAP « impasse des Paillards ».

CC L 3 de M. et Mme Jean-Marc HUGOT impasse des Paillards Sainte Barbe sur Gaillon.

Il s'oppose à la construction de maisons dans une zone humide (parcelles 456, 301,302). Le terrain contient une source et la zone présente un intérêt écologique incontestable.

Réponse de la CCEMS.

Même réponse que pour CC L 1.

Avis de la commission d'enquête.

Portant sur la même zone, voir la réponse à CC L 1.

NB : les observations CC L 1, 2 et 3 portent principalement sur l'OAP « impasse des Paillards ».

CC L 4 de Mme Christine BERARD le Val d'Hazey.

Elle appuie la création de l'OAP « rue Pierre Levaigneur » dont elle possède le terrain.

Réponse de la CCEMS.

Pas d'observation particulière.

39

Avis de la commission d'enquête.

Mme BERARD approuvant le zonage, il n'y a évidemment aucun problème.

CC L 5 de M. et Mme Didier DUBUS de Saint Étienne sous Bailleul.

Ils ne comprennent pas pourquoi ils sont limités à 2 constructions sur leur parcelle de 8 050 m² (OAP « rue des Grouettes ») qui n'est pas une zone naturelle.

Le plan est faux car 4 maisons ont été construites en 2018, l'OAP ne fait pas 1,31 ha. Une maison a été construite il y a 4 ans sur un terrain de moins de 800 m² à proximité. Le terrain est parfaitement sain. Le terrain n'est plus boisé.

Il leur semble que 5 constructions seraient possibles avec des terrains de 1 300 m².

Réponse de la CCEMS.

L'OAP sera modifiée pour tenir compte des 4 maisons construites en 2018. Le périmètre sera réduit et ajusté à la parcelle ZD 215. La commune souhaite limiter les nouvelles constructions sur le secteur. Le souhait est de conserver un caractère village. La CCEMS est défavorable à la demande.

Avis de la commission d'enquête.

Cette position de la CCEMS semble illogique compte tenu des nombreuses critiques des personnes associées qui soulignent la consommation excessive de terres agricoles et naturelles. Limiter à 2 constructions sur une telle surface amène à consommer des terres agricoles et naturelles ailleurs. La commission demande à la CCEMS de revoir sa décision.

CC L 6 de MME Denise HEUDEBOURG de Fontaine Bellanger.

Suivant la lettre de Me Philippe POTENTIER, notaire à Louviers, Madame HEUDEBOURG possède un terrain cadastré B 296. Dans le projet de PLUi, ce terrain est classé en N alors que sur le plan délivré le 19 mars 2018, il apparaît que le terrain a une vocation constructible et qu'il s'agit d'une dent creuse. Il est demandé de revoir le classement.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS rappelle la présence d'activités artisanales voisines bruyantes, tout en reconnaissant le caractère densifiable de cette parcelle située au hameau de Gournay identifié comme hameau prioritaire pour le développement de l'urbanisation. La CCEMS souhaite entreprendre une concertation avec la commune et l'ensemble des acteurs. Un arbitrage sera effectué.

Avis de la commission d'enquête.

Il y a conflit d'intérêts et la position de la CCEMS semble sage. On peut cependant remarquer que le terrain se trouve dans un hameau, sans services publics, ce qui peut justifier également son classement en N.

CC L 7 de M. Yves KRIER 37600 Sennevières.

Il demande la rectification des erreurs matérielles du zonage sur les parcelles rue du Fond du Val lieu-dit « les Côtes » à Saint Pierre la Garenne. Il demande l'affectation d'un zonage Nh sur les parcelles AD 116,117,118, 44, 46, 47 et 32 à la place du zonage N prévu.

Les parcelles AD 47 et 32 ont été construites (permis de construire de 2018). La

40

voie ferrée, la Seine et l'A 13 se trouvent à proximité et les parcelles bénéficient des principaux équipements publics.. Son attractivité vise à développer l'économie. Les parcelles AD 116, 117, 118, 44, 46, 47 et 32 comportent chacune une construction à usage d'habitation.

Le classement des parcelles AD 116, 118,11, 44, 46 et 32 n'ont pas de composante naturelle et il y a erreur manifeste d'appréciation.

Les parcelles AD 116, 118, 44, 46, 47 et 32 sont situées dans le bourg historique.

Les parcelles AD 116, 117, 118, 44, 46, 47 et 32 comportent chacune une construction à usage d'habitations.

Le secteur de la rue du Fond du Val possède les structures adaptées : proximité de l'A 13, Seine et voie ferrée et des principaux équipements publics.. Son attractivité vise à développer l'économie. Le secteur est à proximité du centre hospitalier de Vernon et des équipements de santé de Gaillon, du centre cinématographique, des équipements scolaires et sportifs.

Le classement en zone U serait conforme à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

Réponse de la CCEMS.

La commune ne souhaite pas poursuivre l'urbanisation sur ce secteur situé près de la Seine. Cette urbanisation ne serait pas cohérente avec le PADD. Le règlement en zone N permet l'extension des constructions existantes de façon mesurée sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Des annexes sont autorisées.

La CCEMS émet donc un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

CC L 8 de M. Emmanuel DEWULF de Chambray.

Il est propriétaire d'une parcelle G 415 sur la commune d'Ailly, actuellement non constructible. Cette parcelle serait idéale pour une maison d'habitation, des constructions se trouvent à moins de 10 m, elle est bordée par la rue de Nétreville et est desservie par tous les réseaux. Il ne resterait que la parcelle G 416 (8 m) entre la propriété riveraine et la parcelle G 145. La parcelle G 416 est utilisée par la municipalité comme déversoir d'eau polluée.

Il utilise sa parcelle comme terrain de loisirs, elle ne fait donc plus partie d'une zone agricole. Il habiterait la maison construite.

Cette parcelle est très humide à cause d'un caniveau se déversant sur la parcelle. Le maire a déclaré qu'il s'engageait à trouver une solution. M. DEWULF considère comme mensongère la lettre du maire déclarant ce terrain inondable.

Réponse de la CCEMS.

Cette zone est non constructible dans le PLU récent de la commune. L'urbanisation de cette parcelle représenterait un étalement linéaire en extrémité de village. Le PADD demande de limiter l'étalement urbain. La CCEMS émet un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

CC L 9 de M. et Mme Daniel CORBEL de Clef Vallée d'Eure.

Afin de pérenniser leur projet d'apiculture, ils ont créé une association « le rucher

41

de l'abeille tranquille ». Le terrain B 381, B 380 et future B 349 et B 350 est éloigné des maisons et de l'agriculture et possède un bon potentiel mellifère.

Une activité de loisirs à proximité serait dommageable pour la faune et la flore, sans parler des risques de piqûres.

Ils se déclarent défavorables au changement en NI des parcelles à proximité qui sont actuellement en N et ND.

Réponse de la CCEMS.

Un arbitrage sera effectué pour, éventuellement, faire évoluer le périmètre de la zone NI. La CCEMS prend en compte l'activité de M. CORBEL et est consciente qu'un équilibre doit être trouvé entre l'activité touristique et l'activité d'apiculture.

Avis de la commission d'enquête.

Nous nous trouvons devant un conflit d'usage. Il faudrait voir si l'activité de canoë peut être légèrement déplacée. N'importe comment, l'édification d'une palissade de 2 m de haut entre les deux activités est suffisante pour faire coexister les deux activités, en attendant qu'une haie vive la remplace.

CC L 10 de Mme Brigitte MOULIN de Bernières sur Seine.

Il avait été question que des habitations soient implantées face au camping, section C, n° 345, 346, 379 et 380.

Elle demande la constructibilité des parcelles, section C n° 781, 327, 328, 334, 332 et 329. Ces terres sont en jachère depuis plusieurs années.

Réponse de la CCEMS.

La construction de ces parcelles représenterait un étalement urbain en extrémité de village, contraire aux buts du PADD. La CCEMS émet un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

CC L 11 de M. Laurent MOREL d'Ailly.

Le futur PLUi fait apparaître que l'emprise foncière présente une annulation de sa partie zone UB pour un classement en zone N (se reporter aux documents joints). Il vient d'acquérir, en avril 2019, cette parcelle qui était classée alors en UB.

Réponse de la CCEMS.

La commune n'a pas souhaité maintenir en zone constructible ces parcelles pour des raisons de problèmes d'accès. De plus cette constructibilité ne serait pas cohérente avec le PADD.

L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

CC L 12 de l'indivision MOREL JOURDAIN FRERET de Fontaine Bellenger.

Ils possèdent les terrains suivants, sur la commune de la Croix Saint Leufroy, Section B « la Boissaye n° 541 (7 a 28), n° 543 (6 a 84), n° 544 (1 ha 86 a 65), section D « le Bimorel » n° 119 (79 a 27), section ZE « la Boissaye n°20 (20 a 00), n° 32 (1 ha 22 a 17) et section B « la Boissaye » n° 394 (2a 63).

42

Ces emprises foncières sont situées en plein centre du hameau « la Boissaye », desservies par les voies communales, le réseau d'eau potable, électricité et télécommunications, elles constituent des dents creuses bordées par des constructions.

Ils demandent de classer ces terrains en zone constructible.

Réponse de la CCEMS.

Ces parcelles se trouvent dans un hameau proche d'une exploitation agricole.

Cette urbanisation ne reflète pas le développement urbain attendu par la CCEMS et se trouve donc en contradiction avec le PADD.

L'avis est défavorable et la CCEMS souhaite le maintien en zone agricole A et agricole protégée Ap des parcelles citées.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête approuve la réponse de la CCEMS.

CC L 13 de Christophe LE BER, Hervé LE BER et David LE BER de Saint Aubin sur Gaillon.

Ils se sont installés à la ferme des Noés à la suite de leurs parents. Ils produisent et vendent des produits à la ferme (cidre et foie gras) et font de la polyculture. Ils font des activités de découverte à la ferme pour des groupes et des portes ouvertes.

L'extension de la zone industrielle prévoit une emprise de 8 ha pour leur ferme, cela représente une perte qui ne sera pas compensée. Il est actuellement impossible de retrouver des terres équivalentes à proximité.

La présence d'une zone industrielle est incompatible avec leur activité d'agro-tourisme.

Depuis 1980, leur ferme a perdu 33 ha pour l'urbanisation.

Les terres concernées sont de très bonne qualité et sont indispensables pour leur activité. Les terres de basse qualité sont abandonnées.

Seules ces terres de qualité permettront de développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement.

Ils s'interrogent sur le développement inconsidéré des zones industrielles avec destruction de l'agriculture locale, de la ruralité et du paysage. Ces zones entraînent une artificialisation définitive des terres.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS a conscience des activités développées par l'exploitation de la famille LE BER, elle indique le reclassement, dans le PLUi, d'une dizaine d'hectares jusqu'ici classés en Auz (activités économiques). Ce choix réduit l'étalement de l'urbanisation et limite la proximité des activités économiques avec la ferme des Noés.

La zone des « Champs Chouettes » se trouve à proximité des échangeurs autoroutiers, point fort de son attractivité. La CCEMS a toujours développé la zone des « Champs Chouettes ». En parallèle, il n'est pas question d'abandonner la mobilisation des friches industrielles, notamment celles situées en bord de Seine. Plusieurs études sont en cours dans le cadre du contrat de territoire, du CPIER Axe Seine et du Territoire d'Industries afin de tirer parti de ces secteurs stratégiques. La CCEMS souhaite maintenir la zonage.

43

Avis de la commission d'enquête.

La commission comprend et approuve le souci de la CCEMS de développer son activité industrielle, cependant, cela ne doit pas se faire au prix d'un abandon d'une activité agricole. Il n'est pas précisé si la dizaine d'hectares libérés pourront être affectés à la ferme des Noés. Le projet représente une emprise de 8 ha de terres de très forte valeur agronomique sur leur exploitation.

La commission demande que l'opération se traduise par un simple échange de terrain et que la ferme des Noés puisse retrouver une surface de culture équivalente à ce qui lui est enlevé, dans un périmètre proche.

La commission n'a pas connaissance d'une esquisse de projet pour l'extension de la zone industrielle des « Champs Chouettes » et souhaite que cette extension soit réétudiée en concertation avec l'agriculteur, la commune de Saint Aubin sur Gaillon et la Chambre d'Agriculture afin de trouver un équilibre permettant de satisfaire toutes les parties.

CC L 14 de l'association les NU PIEDS SE CHAUSSENT de Courcelles sur Seine.

Ils partagent l'aspect accueil des populations. Compte tenu de la très forte progression des logements à Courcelles, ils demandent une pause dans la réalisation de nouveaux lotissements. Dans l'OAP « route des Champs et Avenir nord », il est prévu la construction d'une cinquantaine de pavillons. Le centre de loisirs doit voir le jour en 2020, mais il n'y a pas d'échéance pour la salle de sports.

Ils souhaitent le maintien du cadre rural du village. Le nombre prévu d'habitations par Ha leur semble excessif, il deviendra possible de construire sur 400 m².

Le désir d'intégrer le développement économique dans le cadre naturel va dans la bonne direction, mais il faut éviter les entreprises polluantes ainsi que l'extension sans fin des carrières.

Au chapitre du plan régional agricole, ils proposent d'ajouter une orientation bio.

Au sujet des forêts, ajouter des possibilités d'accueil du public.

Les normes préconisées concernant les paysages pourraient être étendues aux pôles intermédiaires.

Ajouter la pierre de taille de Vernon, la pierre de Villers, de Gisors et du plateau de Madrie.

Préserver et aider à restaurer les murs en bauge et en pierre et l'habitat ancien est très bien, mais sous quelle forme l'aide se fera-telle ?

A Courcelles, un seul médecin est en exercice, le second n'assure qu'une consultation hebdomadaire. Il faut affirmer une volonté de doter le territoire. Le redéploiement des activités fluviales suppose une réflexion sur le rééquilibrage des transports.

Ajouter l'accueil des assistantes maternelles.

Qu'en est-il du développement d'un service de transports ?

Prévoir davantage de pistes cyclables et chemins partagés.

Création d'une passerelle sur le pont de Courcelles et la remise en circulation de la voie sur le barrage de Port Mort.

Il existe un éco musée.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS rappelle que la commune de Courcelles sur Seine a été identifiée en tant que pôle secondaire dans le PADD, un classement conforme à son

44

niveau d'équipement, de commerce, de services et des dernières dynamiques démographiques et économiques.

L'observation n'appelle pas de commentaires de la CCEMS.

Avis de la commission d'enquête.

Il pourra être possible de protéger le centre bourg.

Il faudra tenir compte des propositions concernant les pierres de taille à intégrer aux futures constructions et à protéger dans les constructions existantes..

Certaines observations dépassent le niveau de compétence de la CCEMS (redéploiement des activités fluviales).

En ce qui concerne les pistes cyclables, la commission est dubitative en voyant l e peu d'usage de celles-ci dans de nombreuses communes en ayant créé. Le développement des cheminements doux devra suivre l'évolution des mentalités pour leur utilisation car ils permettraient de diminuer la circulation automobile et ses pollutions induites.

CC L 15 de M. Daniel MOULIN de Saint Étienne sous Bailleul.

Il a demandé au maire BODINEAU de reconduire le certificat d'urbanisme pour 5 parcelles de 1 500 m² chacune au lieu-dit « les Motelles ». Il s'était réservé cette opération pour améliorer sa petite retraite. Il demande la constructibilité des ses parcelles.

Réponse de la CCEMS.

La commune a la volonté de préserver une ouverture paysagère au lieu-dit les « Motelles ». Une partie de la parcelle ZD 0352 (au sud) est maintenue en zone constructible (Ub), comme dans la carte communale. Rendre constructible la totalité de la parcelle serait en contradiction avec le PADD.

L'avis est donc défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête souscrit aux conclusions de la CCEMS.

CC L 16 de M. Jérôme CHANOURDIE de Sainte Barbe sur Gaillon.

Cette lettre complète l'observation CC O 4.

Sa résidence principale est 1 place du Pipet à Sainte Barbe sur Gaillon, elle fait partie du n° 577 dans lequel on trouve des bâtiments qui n'ont plus d'usage agricole.

Il demande d'intégrer le n° 577 dans la zone constructible ainsi que la parcelle n° 574.

Réponse de la CCEMS.

Voir réponse CC O 4.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CC L 17 de M. saphir ASGALARY et Mme Claudine ASSALARY-TOUTAIN.

Madame a hérité de parcelles de terre ZA 30 sur Saint Pierre la Garenne et ZA 77 sur Saint Pierre de Bailleul. Un CU a été demandé par M. LE GUILLOU Géomètre et obtenu le 26/10/1981 pour la totalité des parcelles. Un permis de construire sur la parcelle ZA 30 a été déposé le 13/08/1981, modifié le 02/11/1981. Le terrain a été divisé et sur une partie a été construite une maison.

45

Ils demandent de reclasser les parcelles 000ZA0042 et 0000ZA0132 en constructible.

Réponse de la CCEMS.

Un arbitrage avec les deux communes sera effectué début septembre sur le positionnement à adopter.

Avis de la commission d'enquête.

Les CU et permis de construire sont anciens et caducs. Ils ne peuvent présumer de leur affectation dans le PLUi actuel. La commission ne voit pas pourquoi ces terrains deviendraient constructibles alors que les autres demandes de révision du document sont rejetées.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable au classement de ces terrains en zone constructible.

CC L 17 bis de Mme Claire DESSEAUX de Saint Pierre sous Bailleul.

Elle demande d'intégrer à la zone constructible les parcelles situées à Saint Étienne sous Bailleul, dont elle est propriétaire : ZA 274, ZA 326 et ZA 329. Elles constituent une emprise de 3 191 m² d'un seul tenant. Il y a un accès sur la voirie communale de 6 m. Ces parcelles sont situées dans le tissu des constructions.

Réponse de la CCEMS

La CCEMS indique l'intégration de la parcelle ZA 329 dans l'OAP « Brosville » pour faciliter l'aménagement de la future zone et le rendre plus cohérent au regard de la morphologie du hameau. La parcelle ZA 326 est comprise dans le périmètre de l'OAP. En revanche, la parcelle ZA 274 est maintenue en zone agricole car elle constitue une extension linéaire du hameau, contraire à la philosophie du PADD.

Avis de la commission d'enquête.

La commission estime la réponse satisfaisante.

CC L 18 de Mme Pascale ROUILLON de Carrières sur Seine.

Elle possède un terrain 2 chemin du Paradis à Tosny (Trois Lacs). Son grand-père avait obtenu l'autorisation de construire, il y a une vingtaine d'années, elle n'a pas obtenu l'autorisation de construire. Elle comprend que l'on ne peut pas construire en bord de Seine ni sur la pente, mais elle demande que le haut du terrain devienne constructible.

Réponse de la CCEMS.

Les parcelles citées sont situées dans le grand site classé de la Boucle de la Seine. La réponse est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

Comme indiqué précédemment, une autorisation de construire ancienne et obsolète ne peut être un argument retenu pour une constructibilité actuelle. Vu la position du terrain au sein d'un site classé et isolé au milieu d'une zone A, la réponse ne peut être que négative.

CC L 19 LE VALEMBERT SA, M. GELIOT.

Il renouvelle sa demande de classement du camping en NI.

Le bout de parcelle 721 n'est pas agricole mais aménagé pour le tir à l'arc.

46

Dans les parcelles de bois 101, 104, 105, 109, 110, 11, 427, 428 et 506 il voudrait un classement permettant de construire des cabanes dans les arbres.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS procédera au reclassement de l'intégralité du camping en zone NI, ainsi que du terrain de tir à l'arc qui se trouve avec le terrain de camping. La CCEMS supprimera également l'EBC (Espace Boisé Classé) situé à l'extrémité nord de l'actuel terrain de camping. Cet EBC aurait du être déclassé au vu de l'activité actuelle et de l'absence d'essences naturelles remarquables.

Pour les demandes d'activités annexes, un arbitrage aura lieu en septembre, sous réserve d'informations sur le futur projet.

Avis de la commission d'enquête.

La commission prend acte du classement en NI de l'ensemble du camping et du terrain de tir à l'arc situé dans son prolongement. Cette activité est essentielle pour la CCEMS qui manque de structures d'hébergement.

Le camping ayant un repreneur, il serait indispensable de prévoir, dès maintenant la possibilité d'activités annexes dans les bois jouxtant le camping.

Observations sur le site internet dédié, registre dématérialisé.

RE 1 à 4. Observations de BERNARD – SEL ET POIVRE ARCHITECTES du 7/6/19. 5 route de Muids le Val Saint Martin 27700 les ANDELYS.

RE 1. L'intégralité du camping doit être en zone NI comme précisé par les avis. des Bâtiments de France et de la Chambre d'Agriculture.

En zone A, mitoyenne de la zone NI, il faudrait autoriser les constructions liées aux activités annexes au camping, avec leurs constructions dédiées comme une mini ferme, l'équitation, les cabanes dans les arbres ou sur pilotis...

RE 2. Pourquoi mettre une photo des Andelys en tête des documents (3d, 3e) ?

RE 3. Pourquoi tant de bonnes terres agricoles à artificialises alors qu'il y a des friches industrielles, artisanales, agricoles ou résidentielles ?

RE 4. Ce PLUI est inspiré de la Charte d'Athènes. Si elle présente quelques effets bénéfiques, le principe du zonage à outrance et de l'inflexibilité des fonctions dédiées au zonage sont une calamité. Depuis, il y a eu la charte d'Aalborg militant pour un développement durable.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation CC L 19

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

RE 5 à 6 de la Communauté de Communes EURE MADRIE SEINE.

RE 5. Demande de rectification du zonage du camping de Bernières sur Seine afin de classer la totalité en, zone NI.

RE 6. Demande de rattachement de la pièce jointe à l'observation précédente.

47

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation CC L 19.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

RE 7 de Monsieur LEMARCHAND 92 route départementale 6015 27600 Saint Pierre le Garenne.

Il est exploitant maraîcher sur la commune et voisin direct de la parcelle B 321 incluse dans le projet de l'OAP « les Sables ». Cette terre est actuellement agricole et la proximité de son exploitation.

L'accès par la RD 6015 est très étroit et sur le plan présenté en page 204, la parcelle B 321 empiète de plusieurs mètres sur la parcelle B 322 dont il est propriétaire. L'accès désigné pour la B 321 est en grande partie sur son terrain.

La parcelle B 322 est traversée par une source canalisée et enterrée qui se déverse sur son exploitation et est utilisée pour l'irrigation de ses cultures.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS signale un problème d'accès sur la route départementale, une problématique liée à la livraison du site maraîcher et la présence d'une source canalisée utile à l'activité. Une discussion avec la commune se tiendra afin de voir si les deux parties maintiennent la zone Ub accompagnée d'une OAP ou si un retour vers une zone agricole est préférable. La Chambre d'Agriculture incite à un retour en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête.

L'accès à l'OAP ne peut se faire sur le terrain de M. LEMARCHAND sans son accord. La commission est étonnée que l'on puisse modifier une zone après qu'elle ait remis son rapport d'enquête.

La commission considère que l'édification d'un commerce à cet endroit portera gravement atteinte au fonctionnement et à la pérennité de l'exploitation maraîchère de M. et Mme LEMARCHAND et de leur fils, comme le souligne la Chambre d'Agriculture.

La commission estime que la création d'une activité future ne peut se faire au détriment d'une activité agricole existante. Il serait sage de supprimer l'OAP des « Sables ».

RE 8 de BERNARD-SEL et POIVRE ARCHITECTES.

L'observation consiste en une pièce jointe qui reprend l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France indiquant que l'ensemble du camping de Bernières doit être classé en zone NI. Et de l'avis de la Chambre d'Agriculture qui demande de

supprimer la zone AU non justifiée à l'est (OAP rue RD513) et d'étendre le zonage NI à toute la surface du terrain de camping.

Il demande également, qu'en zone A mitoyennes de la zone NI il soit autorisé des constructions liées au fonctionnement du camping (mini ferme, équitation, cabanes dans les arbres ou sur pilotis, habitats de loisir flottants...

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation CC L 19.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

48

RE 9 de Monsieur Freddy VAIS.

Monsieur VAIS est propriétaire d'une parcelle (ZA 9) située à Sainte Barbe sur Gaillon au hameau du « Moulin des Quatre Vents », départementale 82. Dans le projet, cette parcelle se trouve en zone agricole sur la carte communale de la commune, mais en zone urbaine sur le SCoT.

Il demande que sa parcelle passe en zone U car elle est proche d'habitations avec les réseaux à proximité. Elle est actuellement en friche.

Réponse de la CCEMS.

Cette zone est non constructible dans l'actuelle carte communale. L'urbanisation de cette zone représenterait un étalement linéaire en extrémité de village, contraire au PADD ? L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission est d'accord avec la CCEMS.

RE 10 de Monsieur José LAPLANCHE DE LA NOË.

Il se déclare d'accord avec la délibération du conseil municipal d'Heudreville sur Eure pour augmenter la surface de la zone AU1, du côté nord, d'environ 3 000 à 3 500 m². Cette zone ne serait pas aménageable en l'état car trop petite. En qualité de propriétaire, il donne son accord au rapprochement, à environ 50 m de la limite de son terrain.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS indique que la délibération du conseil municipal relatif à l'arrêt du PLUi valant SCoT du 19/03/2019 ne fait pas mention de cette observation. L'accès pourra se faire le long de la rue de la Noë. L'argument financier n'est pas jugé comme étant suffisant pour agrandir le périmètre de l'OAP au détriment de l'activité agricole. Le projet est de favoriser un fonctionnement agricole à long terme, notamment en protégeant les exploitations. Cette extension risque de fragiliser l'exploitation agricole voisine. Le PLUi, par rapport au PLU d'Heudreville, a déjà ajusté de 1 000 m² la surface utilisable.

La CCEMS indique qu'un arbitrage sera effectué.

Avis de la commission d'enquête.

Les arguments développés par la CCEMS semblent amplement suffisants à la commission pour rejeter la demande. Elle ne voit pas la justification d'un arbitrage effectué après son rapport.

RE 11 de M. Paul BERNARD architecte.

Il conviendrait de classer le camping en zone NI et / ou avec possibilité de fonctionnement des activités annexes au camping : mini-ferme, équitation, cabanes dans les arbres ou sur pilotis, habitats de loisir flottants.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation CC L 19.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

RE 12 de Monsieur Freddy VAIS.

Il s'agit toujours de la parcelle ZA 9 au « Moulin des Quatre Vents » à Sainte Barbe sur Gaillon. Sa remarque reprend les éléments de la RE 9. Des documents complètent sa demande en la précisant.

49

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation RE 9.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

RE 13 de Monsieur Yves KRIER.

La demande se réfère à une lettre recommandée avec avis de réception, on se reportera à cette lettre annexée au registre déposé à la communauté de communes.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation CC L 7.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

RE 14 d'EDF.

EDF est propriétaire de la parcelle AV 81 sur la commune de Gaillon et de la parcelle AK 55 sur la commune du Val d'Hazey, ces parcelles sont en zone AU dans le PLU encore en vigueur. Dans le projet, elles sont classées en zone 2AU. EDF considère ces parcelles comme des réserves foncières susceptibles d'accueillir, à moyen long terme des projets portés par le groupe EDF. Dans l'avis de l'État, il est demandé que ces parcelles, situées en zone d'aléa fort pour les risques d'inondation et cavités souterraines, soient classées en A ou N. Juridiquement, il n'y a pas de PPRI approuvé et le classement en N grèverait leur futur industriel. EDF souhaite le maintien des parcelles en zone AU.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS souhaite conserver cette zone en 2AU car elle correspond à un projet sur le long terme. La collectivité n'envisage pas d'abandonner le potentiel de développement économique sur ces parcelles.

Ces dernières sont situées sur l'axe Seine et dans le périmètre du CPIER (Contrat Plan Interrégional Etat-Régions Vallée de la Seine 2015-2020.

Le site du Val d'Hazey – Gaillon a été retenu parmi les sites stratégiques sur l'axe Seine (maintien et développement de l'emploi sur l'axe Seine et le recyclage des friches d'activités pour préserver les ressources foncières.

Le site a également été inscrit par l'Etat comme Territoires d'Industries à l'initiative du Premier Ministre.

L'inscription en AU impliquerait que la CCEMS ait obtenu une esquisse de projet. La réponse est défavorable à la demande.

Avis de la commission d'enquête.

Les arguments de la CCEMS sont solides et il est très important d'utiliser les friches industrielles pour préserver les zones agricoles et naturelles. Le classement en 2AU est logique.

RE 15 anonyme.

Le PLU de Gaillon classe les parcelles AL 85 et AL 18 en zone inondable. Ce classement résulte de l'étude hydraulique réalisée sur le secteur des « Granges Dîmes » en 2007. Ce classement en zone inondable n'apparaît plus dans le projet de PLUi.

50

Au vu des risque d'inondations, il serait bien de reproduire le zonage inondable du PLU de Gaillon.

Le document « 3e, plan de zonage 2 » comprend bien les champs d'expansion des ruissellements aux abords des axes de ruissellement, sauf sur la commune de Saint Aubin sur Gaillon. Il serait bon de représenter l'ensemble des axes de ruissellement avec son champ d'expansion de 10 m de part et d'autre.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS répond favorablement et le zonage sera corrigé en ce sens.

Avis de la commission d'enquête.

On voit ici l'intérêt de la participation du public aux enquêtes. La commission prend acte de la réponse de la CCEMS.

RE 16 et 17 de Monsieur GANGNEBIEN.

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que le projet Ecoparc 4 est entièrement entouré de terrains agricoles, aucune construction n'est visible à proximité du secteur. Ceci est faux, la première maison se trouve à moins de 300 m. Des mesures compensatoires doivent être prise pour limiter les nuisances.

La situation de la voirie n'est pas abordée, aucune route en périphérie n'est apte pour recevoir de la voirie lourde. Il se déclare inquiet pour la sécurité et la quiétude des riverains.

Aucune règle de construction n'est établie pour limiter les nuisances des zones UZ et Uza.

Réponse de la CCEMS.

La création d'Ecoparc s'inscrit dans un objectif plus global de stimulation de l'activité économique autour de l'axe formé par la Seine et l'autoroute A13. Le développement de cette zone se fera au sein de la nouvelle agglomération issue de la fusion de la CASE et de la CCEMS au 1er septembre 2019.

L'aménagement de cette zone est soumis à des procédures administratives spécifiques d'autorisation.

La CCEMS prend acte des remarques.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse de la CCEMS montre qu'il aurait été utile qu'un travail ait été fait en amont, avec la CASE, ou à tout le moins que celle-ci donne son avis sur la projet. L'existence d'Ecoparc n'est pas remise en question, mais il faudra tenir compte des intérêts des riverains et ne pas leur causer de nuisances importantes. La CCEMS souligne que le développement de cette zone se fera au sein de la nouvelle communauté d'agglomération formée par la CASE et la CCEMS. Ce projet fera, sans aucun doute, l'objet d'une nouvelle enquête publique compte tenu de ses

incidences sur l'environnement. Les riverains auront donc la possibilité de s'exprimer lors de cette enquête.

RE 18, 19 et 20 de Sphère Avocats 28 rue Darcet 75017 Paris.

Les parcelles cadastrales ne sont pas à jour. Certains lotissements de Clef Vallée d'Eure n'apparaissent pas sur le plan de zonage.

Le nom des hameaux et les réseaux routiers sont absents.

Madame Christine MOREAU épouse BONJEAN domiciliée à Paris est propriétaire

51

d'une parcelle rue de la Grange Vimont à Saint Aubin sur Gaillon, cadastrée ZL 13. Elle est classée en zone naturelle dans le projet de PLU. Il est rappelé la législation et contesté le classement. Cette parcelle est desservie par les réseaux et a un accès direct sur la rue Grange Vimont.

Réponse de la CCEMS.

La RE 18 concerne une remarque anonyme.

La forme des documents graphiques et du plan de zonage sera revue pour en améliorer la lisibilité d'ici l'approbation des documents.

La parcelle de M me MOREAU se situe dans un hameau détaché du bourg, composé d'habitat isolé. La lisière du bois de la Mare Sangsue est en ZNIEFF, d'où le classement en EBC (Espace Boisé Classé). Rendre constructible cette parcelle remettrait en cause le PADD. L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission souscrit aux conclusions de la CCEMS.

RE 21 et 22 de Mme et M. LIENART Domaine des Buissonnets Clef Vallée d'Eure.

Ils ont racheté le domaine des Buissonnets en avril 2018 en vue de relancer l'activité de gîtes. Ils souhaitent :

Une montée en gamme avec la construction d'un bâtiment abritant une piscine. Pour cela ils demandent que les parcelles 211 A 432 soit reclassée en Nh.

Une augmentation de la capacité des gîtes en construisant des cabanes bois nature sur pilotis autour de l'étang du domaine et le long d'un bras de l'Eure. Ils demandent le classement en NI des parcelles 428/169/170/173/174/175/177, préfixe 211 section A

Est joint un dossier indiquant les travaux effectués et les projets.

Réponse de la CCEMS.

Il n'est pas possible de créer un nouveau STECAL car il n'est pas prévu de saisir à nouveau la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Celle-ci s'est déjà exprimée sur le PLUi.

La CCEMS est consciente de l'importance du projet qui s'inscrit dans la continuité du projet de territoire.

La CCEMS souligne qu'en zone N des projets restent réalisables. En zone N et Nh, l'extension d'un bâtiment d'habitation existant est autorisée avec une limite de 30 % de l'emprise au sol et une surface maximale de 50 m². La création d'annexes est autorisée, sous réserve d'être implantées à moins de 100 m de la construction principale et de respecter une surface au sol cumulée de 40 m², hors piscine..

L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

Le projet de M. et Mme LIENART présente un intérêt incontestable en matière de développement du tourisme vert et de la valorisation du patrimoine. Le fait de rejeter la demande au prétexte qu'il n'est pas prévu de saisir la Commission de protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ne semble pas suffisant à la commission.

La commission émet un avis favorable à la demande des mandants.

52

RE 23 de M. Claude RONDEL.

La consommation foncière du projet est beaucoup trop importante, notamment dans le cadre de la fusion avec la CASE qui est également très consommatrice d'espace. Les taux de croissance de + 0,9 % pour le pôle Gaillon-Val d'Hazey, + 0,8 % pour les pôles secondaires et + 0,7 % pour les villages sont trop importants au vu de la croissance départementale qui est de + 0,5 %. Ces objectifs sont très consommateurs d'espaces agricole, naturel et forestier, notamment pour les petits villages.

L'objectif d'atteindre 34 000 habitants à l'horizon 2035, soit un accroissement de 5 000 habitants est trop ambitieux.

Près de 402 ha de zones sont gérés par la CCEMS et parmi ces zones seuls 17,9 ha (4,5 %) sont disponibles à la vente au sein des zones urbaines à vocation économique. Il aurait été souhaitable qu'une analyse soit réalisée avec le projet de la CASE qui est très consommatrice de terres à vocation économique.

Une étude plus fine des besoins réels en sites dédiés à l'artisanat, l'industrie et le tourisme, en intégrant les besoins de la CASE aurait été nécessaire.

Le projet ne prend pas suffisamment en compte : l'absence de déplacement doux sécurisé prévu dans les zones urbaines afin de proposer un type de déplacement non polluant pour certains trajets domicile-travail. La traversée de la Seine et du pont SNCF entre Courcelles et le Val d'Hazey est dangereuse.

Pour la lutte contre le réchauffement climatique, la biodiversité et le manque d'eau potable, il serait intéressant que le projet accompagne les exploitants agricoles pour développer des cultures très peu consommatrices en eau.

Le chemin de randonnée pédestre « la Porte aux Chiens » traverse la commune de Villers sur le Roule, mais ce circuit est interdit aux piétons en haut de la rue de l'Ouverdière. Il faudrait un emplacement réservé pour assurer la continuité.

Réponse de la CCEMS.

Le PLUi valant SCoT a pris en compte les besoins et objectifs du territoire. Les ambitions du territoire s'expliquent par son dynamisme démographique, parmi les plus importants de l'Eure.

La CCEMS analysera avec la commune la question de l'emplacement réservé à Villers sur le Roule.

Avis de la commission d'enquête.

La prévision de l'avenir est effectivement difficile, mais les prévisions de M. RONDEL, s'appuyant sur les chiffres globaux du département ne sont pas valables ici. Les prévisions de la CCEMS semblent plus réalistes.

Il est de fait qu'une étude globale des besoins en sites pour l'artisanat et l'industrie aurait du être effectuée avec la CASE (fusion au 1er septembre 2019).

Bien que les friches industrielles localisées le long de la Seine fassent l'objet d'un contrat de plan (CPIE) et que la Seine soit considérée par l'Etat comme un axe de développement prioritaire, la commission constate, qu'à moyen terme, l'axe privilégié reste l'autoroute A 13 et le transport routier, générateur de gaz à effet de

*serre. Il est souhaitable que soient étudiées la possibilité de transport fluvial et par le rail qui devraient se développer dans l'avenir.
La proposition pour les déplacements dits doux est trop vague.
Il est de fait que l'étude de la lutte contre le réchauffement climatique, pour l'agriculture, mais aussi l'habitat, les déplacements... se limite aux directives*

53

nationales. Il aurait été indispensable que la CCEMS donne des directives pour adapter au contexte local et prévoie de sensibiliser et d'accompagner les habitants dans la voie d'un habitat plus durable (économies d'énergie, habitat à énergie positive)..

Il faut évidemment assurer la continuité du chemin pédestre.

RE 24 de Madame MEULIEN, Présidente de la CCEMS.

Elle souhaite corriger une erreur de report concernant un emplacement réservé, celui-ci est dédié à l'élargissement d'une voie dans la rue de la Vallée et la rue du Cou d'Âne à Saint Aubin sur Gaillon.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS est favorable à cette demande.

Avis de la commission d'enquête.

Avis favorable.

RE 25 de M. Gilles DELAUNAY.

La part de logements sociaux est absente dans le projet.

Le projet de l'OAP « Centre Bourg » au Val d'Hazey se fait sur deux phases, pourquoi ne pas faire une seule phase ?

L'OAP comprend un espace de jardin à conserver. Est-ce justifié.

Réponse de la CCEMS.

Il s'agirait, en réalité observation anonyme..

L'OAP « Centre Bourg » pourra contenir des objectifs de production de logements aidés et de logements locatifs. Le PADD indique que les objectifs est de permettre une certaine diversité des formes urbaines au sein des futures opérations de construction de logements.

L'OAP pourra se faire en une seule phase.

L'OAP sera réétudiée afin de réduire la surface du figuré concernant l'espace de jardin à préserver.

Avis de la commission d'enquête.

L'observation est effectivement anonyme.

Pour les logements sociaux, la formulation du PADD est trop générale et devra être précisée.

Pour les deux derniers points, la commission approuve.

RE 26 et 27 de M. Gilles DELAUNAY du Val d'Hazey.

Ce document vient en complément de sa demande déposée sur le registre de la mairie du Val d'Hazey.

Il a fait l'acquisition d'un terrain, en 2002, situé chemin de Bellevue à Ecardenville sur Eure (parcelles C 484 et C 486). Il avait le projet de construire et a réalisé en 2004 des travaux de viabilisation (électricité, eau potable et téléphonie). Ainsi que l'extension de la voirie du chemin de Bellevue. L'ensemble de ces travaux,

54

commandés par la mairie pour son compte représentait, à l'époque, environ 25 000 euros.

Une étude de la DDTM concluait que la réalisation d'une construction d'habitation n'aurait pas d'incidence significative sur les habitats et espèces Natura 2000 qui englobe ces terrains.

Il pouvait construire sur une surface de 1 066 m² sur un total de 4 251 m².

La demande de permis de construire n'a pas été accordée.

Dans le projet de PLUi, les parcelles passeraient en A, ce qui lui semble contraire au classement en Natura 2000.

Il demande pourquoi l'administration lui oppose un sursis à statuer ?

Le terrain est boisé sur les $\frac{3}{4}$ de la surface et la construction projetée n'engendre aucun abattage d'arbres. Le classement en zone A pourrait entraîner un défrichage, bien que l'on soit en zone Natura 2000.

Le terrain se trouve dans le hameau « Fosse Lannier » où se trouvent de nombreuses habitations.

Il demande donc de pouvoir réaliser la construction prévue.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS indique que le sursis à statuer s'applique en raison du PADD débattu par le conseil communautaire. Le hameau Fosse Lannier est un secteur d'habitat isolé au sein de la commune.

Au vu des différents éléments et compte tenu de la situation décrite, la CCEMS va étudier plus attentivement cette question et effectuer un arbitrage sur le classement du terrain.

Avis de la commission d'enquête.

Compte tenu de l'étude de la DDTM, la construction sur une surface de 1 066 m², sans abattage d'arbres pourrait être envisagée.

Le classement en A d'une zone boisée est à revoir, car cela pourrait entraîner un défrichage.

RE 28 de Louis-Marie GARD.

Propriétaire et exploitant de la ferme du « Val d'Ailly » et du parc attenant à Fontaine Bellanger l'observation porte sur l'OAP « Parc du Val d'Ailly ».

Sur la planche H9 du plan de zonage n°1, le centre du parc identifié pour l'implantation du projet résidentiel touristique est classé en N, ce qui proscrit les activités d'hébergement hôtelier et touristique, ce zonage est incompatible avec l'implantation d'un parc de loisirs. Outre les constructions d'hébergement, la zone doit pouvoir accueillir les voiries de desserte et les infrastructures en lien avec l'activité.

La surface du parc est de 12 ha et non 4,2 ha.

Compte tenu de la surface à urbaniser qui est de 4,2 ha (zone AU), le nombre de lots devrait être de 35 et non 25 comme indiqué.

Compte tenu de l'importance du financement, il est prévu un déploiement en plusieurs phases. Il faudrait que l'OAP le mentionne.

L'entrée se fera depuis la RD 69 (entrée actuelle de la ferme). Un cheminement piéton sera aménagé à l'angle du parc.

Le fonctionnement de la zone d'habitat sera totalement indépendante du parc. La perméabilité pour la petite faune sera facilitée par l'implantation de clôtures plutôt que des murs.

55

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS reconnaît une erreur d'écriture concernant la surface de l'OAP qui est bien de 12 ha.

Cette OAP est à vocation touristique et pourra accueillir des résidences en lien avec cette activité.

La CCEMS a bien noté le souhait pour un projet en plusieurs phases.

L'accès au site pourra se faire sur la RD 69.

Elle émet un avis favorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission prend acte.

RE 29 de M. Jean-Michel MINIE de la Croix Saint Leufroy.

Il est propriétaire des parcelles A 147 et A 148 à la Croix Saint Leufroy. La parcelle A 147 est, actuellement, classée en UC et la parcelle A 148 en N. Les 2 parcelles passent en A dans le projet. Les parcelles passées en A appartiennent à des particuliers où sont construites des maisons. Il souhaite que la parcelle AV 147 passe en zone U.

Réponse de la CCEMS.

Les parcelles citées se trouvent dans un hameau présenté comme isolé. Ce hameau n'a pas vocation à se développer. Le classement en A permet une évolution mesurée des habitations existantes.

L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission est d'accord avec les arguments de la CCEMS.

RE 30 de Mme Cécile BENARD.

Elle possède la parcelle AB 8 au lieu-dit « Le Bois l'Abbé » à Autheuil-Authouillet, cette parcelle est classée en N dans le projet avec un classement partiel en espaces boisés classés.

Ces terrains sont d'anciennes carrières et elle souhaite les aménager en 014 les anciennes dépressions (dangereuses) et en les boisant. Elle voudrait demander une autorisation pour y mettre des déchets inertes pour combler les trous, ce qui n'est pas possible actuellement.

Le règlement du futur PLUi ne précise pas si ce stockage est autorisé. Elle souhaite une évolution du règlement.

Réponse de la CCEMS.

Cette observation ne relève pas du PLUi.

Avis de la commission d'enquête.

Bien que cette observation n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique, Mme BENARD pourrait se rapprocher de la future communauté formée

par la fusion de la CASE et de la CCEMS pour connaître les procédures de restauration des terrains ayant fait l'objet d'extraction de granulats.

56

Registre déposé en mairie de Clefs Vallée d'Eure.

CVE O 1 de Mme JUMEL de la Croix Saint Leufroy.

Elle est propriétaire de deux parcelles contiguës 599 sur laquelle existe des bâtiments, pour partie en Uh, le reste en N et 598 totalement en zone N.

Elle demande la révision des zones Uh et N, au maximum dans l'alignement des parcelles bâties voisines.

Réponse de la CCEMS.

La majeure partie de la parcelle F 597 est située en zone verte du PPRI de l'Eure Moyenne. Le zonage place la partie basse de la parcelle en Uh, au même titre que le hameau de Crévecoeur, la zone Uh permet à Mme JUMEL d'envisager son projet de surélévation vers le haut.

La CCEMS émet un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

Un commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain. La commission est favorable à ce que la partie constructible soit étendue au droit des parcelles contiguës et ayant les mêmes contraintes, la surface actuellement constructible ne permettant pas de réaliser un assainissement réglementaire.

CVE O 2 de M. François SAUNIER de Clef Vallée d'Eure.

Il demande que la parcelle située de l'autre côté de la ferme (hameau de la Boissaye) ne devienne pas constructible.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS indique que la localisation de la parcelle est à préciser.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête rappelle qu'une distance (périmètre de protection) est à respecter vis à vis des exploitations agricoles afin d'éviter les problèmes de voisinage et les nuisances possibles, le plan graphique doit en tenir compte. Il s'agit de la parcelle 204.

CVE O 3 de M. José et Hervé LAPLANCHE, accompagnés du maire de la commune d'Heudreville.

Ils sont concernés par l'OAP « rue de l'Église » qui est prévue sur une surface de 5 700 m². Ils demandent l'extension de l'OAP sur environ 9 000 m² pour la rendre plus facilement constructible.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation RE 10.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CVE O 4 de Mme FRERET et M. MOREL.

Ils possèdent, en indivision, des terrains au hameau la Boissaye à la Croix Saint Leufroy. Ces terrains classés en zone A jouxtent des parcelles déjà construites.

57

Ils voudraient que leurs terrains, non exploités et accessibles, deviennent constructibles.

Réponse de la CCEMS.

Les parcelles sont proches d'une exploitation agricole. Cette extension viendrait contraindre l'exploitation agricole voisine dans son fonctionnement.

L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

Certaines parcelles sont effectivement des dents creuses non utilisées par l'agriculture. Il serait préférable de densifier le hameau plutôt que de comptabiliser artificiellement des terres comme étant en A.

CVE O 5 de Mme Bérangère DUBOIS de la Croix Saint Leufroy.

Elle signale que le plan de zonage comporte des erreurs.

Les parcelles construites dans le hameau de la Boissaye sont maintenant en A, ce qui limite les possibilités de constructions éventuelles.

Réponse de la CCEMS.

Tous les bâtis non agricoles sont classés en Nh ce qui laisse la possibilité de construire de nouvelles habitations en dents creuses et de faire évoluer les constructions existantes.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est satisfaisante.

CVE O 6 de M. CORBEL.

Voir CC L9.

Réponse de la CCEMS.

Voir l'observation CC L 9.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CVE O 7 de M. Gilles DELAUNAY.

Son observation vient en complément de RE 26 et 27 à laquelle on se reportera. Sur son dernier CU, un sursis à statuer lui est opposé.

Il a dépensé, en tout (achat terrain, frais DDTM, viabilisation, plans d'architecte) 50 000 euros.

Réponse de la CCEMS.

Voir les observations RE 26 et 27.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CVE O 8 de M. Charles LIENART.

Elle répète les observations RE 21 et 22 auxquelles on se reportera. Un ou deux emplois pourraient être créés.

58

Réponse de la CCEMS.

Voir les observations RE 21 et 22.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CVE O 9 de Mme Martine JUMEL de la Croix Saint Leufroy.

Elle a fait une demande d'assainissement en 2014, ainsi que l'agrandissement de la parcelle constructible classée en zone Uh au 7/02/2019. Elle apprend que sa parcelle est classée en N.

Réponse de la CCEMS.

Voir l'observation CVE O 1.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CVE O 10 de M. Philippe HUET.

Il déclare être en accord avec le zonage.

Réponse de la CCEMS.

Pas de commentaire.

Avis de la commission d'enquête.

L'observation ne nécessite, en effet, pas de réponse, même si on peut regretter que plus de personnes d'accord avec le projet ne se soient pas manifestées.

CVE O 11 de M. Alexandre GABAS d'Evreux.

Il est propriétaire de deux maisons et d'un terrain 5 et 5 bis rue du Bout aux Roussels à Champenard ainsi qu'une parcelle de terrain classée en zone A, totalement enclavée entre des zones UB et sans accès direct sur une route, située 18 rue de Sainte Colombe.

Il demande le classement de cette parcelle en Ua.

Réponse de la CCEMS.

Les choix de développement de Champenard se sont concentrés sur d'autres parcelles. Étant donné le statut de village de la commune, le développement urbain doit y rester limité.

Avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La parcelle est une dent creuse, mais est enclavée, ce qui conduit à un problème d'accès. La commission souscrit aux arguments de la CCEMS.

CVE O 12 de M. Hervé BERTONCHINI de l'Association Maisons Paysannes de l'Eure.

Il s'étonne de l'absence de mesures suffisantes et conservatoires (hormis le périmètres des monuments historiques) sur la commune de Clef Vallée d'Eure. Il craint une uniformisation, avec perte de caractère. Quelques prescriptions seraient les bien venues.

59

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS ne fait pas d'observation.

Avis de la commission d'enquête.

L'avis de M. BERTONCHINI est intéressant et mérite une réponse. Il est en effet dommage de constater la perte de caractère typique architectura des villages de la vallée de l'Eure.

CVE O 13 de Mme Valérie PEGUE à Ecardenville sur Eure.

Elle est propriétaire des parcelles 2112 ZE 270 et 2112 ZE 269 à Ecardenville. Elle regrette le déclassement de la zone UB vers la zone A. Cela dévalorise les terrains où est bâtie sa résidence principale.

Elle demande le classement de ces deux terrains en Ub.

Réponse de la CCEMS.

Ce hameau est isolé et se trouve en secteur de coteaux. La commune ne souhaite pas y développer d'habitats nouveaux, cela serait contraire aux orientations du PADD.

Avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission souscrit entièrement à l'avis de la CCEMS.

CVE O 14 de Aude et Olivier DE VREGILLE à Cailly sur Eure.

Ils demandent le classement total ou partiel de la dent creuse correspondant aux parcelles 577, 579, 384, 431,437 en zone Ub. Les parcelles 431 et 434 devraient être en totalité en zone Ub. Elles ne sont pas inondables.

La parcelle 579 devrait être, au moins partiellement, en zone Ub, sous réserve de l'aménagement de l'ancien passage d'eau. Est jointe une lettre du 3 avril 2018 adressée au maire de Cailly.

Réponse de la CCEMS.

Les parcelles sont en zone verte du PPRI de l'Eure Moyenne qui correspond à l'extension de crue de l'Eure.

La parcelle 577 est en zone bleue du PPRI et en Ub dans le projet.

L'avis est défavorable pour les autres parcelles.

Avis de la commission d'enquête.

Le PPRI prime et l'avis de la CCEMS est parfaitement fondé.

Registre déposé en mairie de Courcelles sur Seine.

CS O 1 de M. Pierre LEPETIT.

Sa demande concerne sa parcelle C 423 située rue du 13 Août 1944. Le projet révisé le zonage initial en classant une petite partie de la parcelle en zone constructible et le reste en zone agricole.

60

Il demande son classement en constructible.

Réponse de la CCEMS.

Le risque d'inondation est trop fort sur le reste du terrain (jusqu'à la voie) pour envisager de le rendre constructible, ce qui serait en contradiction avec les objectifs du PADD (axe 2, objectif 1). Seule l'extrémité nord-ouest est en zone constructible.

Avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La commission souscrit aux arguments développés et émet un avis défavorable.

CS L 1 de M. Pierre LEPETIT de Boulogne.

Il est propriétaire d'une parcelle C 423 rue du 13 août à Courcelles sur Seine. La parcelle n'est pas en totalité inondable (ref crue de 1910) et une bande longeant la voie permettrait de construire 2 logements.

Il demande la rectification du classement.

Réponse de la CCEMS.

Voir l'observation CS O 1.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

CS L 2 de Alain, Marie-Agnès et Pierre LAMERANT de Saint Aubin sur Gaillon.

En qualité d'exploitants agricoles, ils attirent l'attention sur l'emprise sur les terres agricoles à Saint Aubin sur Gaillon. C'est une centaine d'hectares qui disparaissent causant probablement des difficultés économiques pour les exploitants agricoles. Ils souhaitent des projets de développement économiques cohérents entre plusieurs agglomérations.

Ils pensent qu'il faudrait développer les zones d'activités sur le long de la Seine dans d'anciennes friches industrielles ou dans des lieux où les potentiels agricoles et forestiers sont les moins importants.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS prend acte de cette observation.

La zone des « Champs Chouette » se trouve à proximité des échangeurs autoroutiers, point fort de son activité. La CCEMS a toujours développé la zone des « Champs Chouettes » de façon raisonnée, elle répond à des besoins spécifiques et stratégiques des entreprises. En parallèle, il n'est pas question d'abandonner la mobilisation des friches industrielles, notamment celles situées en bord de Seine.

Le site du Val d'Hazey a été retenu parmi les sites stratégiques sur l'axe Seine au titre de la fiche action 1.4 du Contrat de Plan Interrégional Vallée de la Seine 2015-2020.

Des études d'aménagement et de restructuration / réhabilitation dans ce cadre avec les partenaires Etat, CCI, EPFN, Région...

Les élus communautaires ont décidé d'équilibrer le développement de leur territoire entre réhabilitation / densification et création de nouveaux espaces aménagés.

61

Avis de la commission d'enquête.

La région se trouve dans une zone de développement choisi par l'Etat, la Seine qui présente de nombreux atouts. Il est évident que cela retentit sur l'agriculture. La commission regrette cependant qu'il n'y ait pas eu concertation avec la CASE avant l'élaboration du PLUi.

CS L 3 de l'Association les Nu Pieds se Chaussent de Courcelles sur Seine.

Cette lettre est une copie de celle déposée au siège de la CCEMS (CC L 14). On s'y reportera.

Réponse de la CCEMS.

Voir observation CC L 14.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

Registre déposé en mairie de Fontaine Bellenger.

FB O 1 de Mme Sandra BEAUFILS.

Dans le projet, il n'y a pas mention d'un accompagnement des pratiques agricoles. Ce point paraît nécessaire afin de réduire l'exposition des habitants aux pesticides, protéger les ressources en eau ainsi que la faune et la flore.

Elle souhaite que la parcelle sur Gournay reste en zone naturelle.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS a mené un diagnostic agricole sur son territoire en 2017, celui-ci sera ajouté aux pièces du dossier.

La CCEMS poursuit des actions en faveur de la protection de ses bassins d'alimentation de captage d'eau potable et de sensibilisation des agriculteurs sur l'utilisation des intrants pour préserver la qualité de l'eau. Elle est certifiée niveau 2 de la charte FREDON sur les interventions en régie.

En ce qui concerne la parcelle située au hameau de Gournay, voir l'observation CC L 6.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est satisfaisante.

FB O 2 de M. DUPLOUIS, maire et M. DE WITSKI, adjoint.

Ils se posent des questions sur l'obligation de construction dans le bourg au détriment des Hameaux.

Réponse de la CCEMS.

Les orientations d'urbanisation doivent se faire sur les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis.

Avis de la commission d'enquête.

Il est logique de densifier le bourg qui comprend, entre autre, l'école, pour limiter les déplacements motorisés de la population.

62

FB O 3 de Mme Denise HEUDEBOURG.

Venue avec son fils et sa belle fille au sujet de la zone N du hameau de Gournay. Déposeront une observation. Voir CC L 6.

Réponse de la CCEMS.

Voir CC L 6.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

FB O 4 de M. PASBECQ.

Son terrain est constructible. Aucune remarque.

Réponse de la CCEMS.

Pas d'observation particulière.

Avis de la commission d'enquête.

La remarque ne demande pas de commentaire.

FB O 5 de M. et Mme ALLOT d'Ailly.

Mme ALLOT est propriétaire d'une partie de l'OAP « rue du Beau Val » qui doit être réalisée en concertation avec les autres propriétaires, ce qui les ennuie.

Réponse de la CCEMS.

La remarque n'appelle pas de réponse.

Avis de la commission d'enquête.

Aucun commentaire.

FB O 6 de M. THEROUDE.

Il est également propriétaire d'une partie de l'OAP « rue du Beau Val », il est venu se renseigner.

Il est également propriétaire d'une entreprise bruyante avec 7 ouvriers, au hameau de Gournay. Il souhaite que la parcelle en face de son entreprise reste en zone N.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation CC L 6.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

FB L 1 de M. Jean-Claude BREANT Ingremare Fontaine Bellanger.

Il demande de pouvoir intégrer les parcelles suivantes au hameau d'Ingremare : section 1 n° N 253, N 255, N257, N 159, N 160.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS souhaite maintenir ces parcelles en N. Leur constructibilité entraînerait une extension importante du hameau, incohérente par rapport aux objectifs du PADD.

Avis de la commission d'enquête.

Comme indiqué en FB O 2, il est plus logique de développer le bourg qui centralise les services publics, école, mairie et évite les déplacements. L'avis est donc défavorable.

63

FB L 2 de M. et Mme Jacky CHRISTOPHE Ingremare Fontaine Bellanger.

Il demande de pouvoir construire sur les parcelles suivantes situées à Ingremare, ces parcelles étant médiocres pour la culture : section OC n° 159, 215, 237, 239, 303, 305.

En 2009, avec M. BREANT, il avait fait la demande de construire. Ils avaient eu l'accord pour construire une parcelle et avaient prévu un passage pour les autres parcelles.

Réponse de la CCEMS.

La réponse est, évidemment la même que pour FB L 1, les terrains se trouvant dans le même hameau.

Avis de la commission d'enquête.

Pour les mêmes raisons, l'avis est défavorable.

Registre déposé en mairie de Gaillon.

G O 1 M. et Mme Gilles BONDUELLE de Gaillon.

Ils sont propriétaires d'une parcelle d'environ 600 m², située dans l'OAP « Gailloncel ». Ils sont d'accord avec le projet, mais craignent que l'opération ne se fasse pas comme prévu.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS prend acte de l'observation.

Avis de la commission d'enquête.

Pas de réponse particulière.

G L 1 de M. Sylvain HUGOT de Gaillon.

Elle porte sur sa demande de construire sur une parcelle B 0421 à Ste Barbe sur Gaillon. Voir CC L 2.

Réponse de la CCEMS.

Voir CC L 2.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

Registre déposé en mairie de Saint Aubin sur Gaillon.

SAG O 1 de Monsieur Jean-Pierre MORANDI.

Il déclare contester le PLUi et demande à faire référence à son dossier LRAR Déposé en janvier 2019.

64

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS a reçu les divers éléments et, compte tenu de la situation, elle étudiera ce dossier avec la commune. Un arbitrage sera effectué.

Avis de la commission d'enquête.

Il s'agit d'une zone naturelle enclavée au milieu d'une zone Ub.

La commission pense que l'on peut donner satisfaction à la demande.

SAG O 2 de M. Alain MORANDI.

Il déclare contester le PLUi et demande à faire apparaître le dossier « les Lietresses » ?, la lettre LRAR de janvier 2019 et rue du Montier (B 153). Voir lettre.

Réponse de la CCEMS.

La réponse est la même que pour SAG O 1.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse de la commission est évidemment identique.

En ce qui concerne la matérialisation du chemin, une mise à jour du plan suffit.

SAG O 3 de Mme Yvette LORIOT.

Combien de temps faudra-t-il pour connaître le devenir de la parcelle AC 36 côte des Motelles pour laquelle un CU a été demandé ?

La gendarmerie sera-t-elle sur Saint Aubin ?

Réponse de la CCEMS.

La parcelle concernée est, en partie, en zone Ub et AU, couverte par une OAP.

Cette remarque n'appelle pas de commentaire.

En principe, le PLUi devrait être approuvé fin 2019 pour une mise en application début 2020.

La CCEMS n'a pas de renseignements sur l'implantation de la gendarmerie.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse n'appelle pas de réponse particulière de la part de la commission.

SAG O 4 de M. Laurent MOREL d'Ailly.

Il est propriétaire d'une parcelle cadastrée 218 sur Saint Aubin sur Gaillon, partie en zone Ub et partie en zone N sur le PLU de Saint Aubin. Sur le projet, la totalité de la parcelle est en zone N.

Il souhaite 2 terrains constructibles pour ses 2 enfants.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS n'a pu localiser la parcelle.

Avis de la commission d'enquête.

Il conviendrait, pour M. MOREL d'être plus précis. La commission demande à la CCEMS de prendre contact avec M. MOREL pour localiser sa parcelle.

SAG O 5 de Mme Nicole DOREMUS, accompagnée de M. DOOM, tous deux conseillers municipaux.

Elle demande de ne pas étendre la ZA des « Champs Chouettes » au détriment de l'agriculture et de l'écologie car il existe des zones en friches ou à réhabiliter sur la communauté de communes.

Ne pas étendre les infrastructures bétonnées, d'où éviter les lotissements et les industries sur la zone des « Champs Chouettes » ou autres.

Sur une zone naturelle peut-on faire un cimetière ? Pourquoi a-t-on acheté ce terrain pour faire un cimetière ?

Dans les zones UZ peut-on faire du concassage sans autorisation ou approbation des riverains ?

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS prend acte de cette observation.

Concernant la ZA des « Champs Chouette », se reporter à CS L 2.

La réalisation d'un cimetière peut être envisageable en zone N, moyennant des autorisations particulières.

Le PLUi réglemente le droit du sol et non son usage. Le concassage, comme d'autres types d'activités, ne peut être interdit directement par le document d'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est satisfaisante.

SAG O 6 de M. Philippe DESGARDINS de Champenard.

Son bâtiment pour lequel il a eu un permis de construire accordé le 30/03/2005 se trouve encore en zone non constructible. Il s'agissait d'une erreur lors de l'établissement de la carte communale qui devait être corrigée.. Il demande une bande de 10 m sur 25 m pour le reconstruire si besoin et/ou l'agrandir.

La répartition de la surface constructible route de Beauchêne (pas en bordure de route) lui paraît inadéquate. Il demande que cette surface soit reportée le long de la route de Beauchêne.

Le projet supprime un triangle qui était constructible dans la carte communale. Ce triangle se trouve le long de la propriété de sa fille et il demande sa constructibilité pour construire un garage ou autre.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS souhaite se concerter avec la commune de Champenard au mois de septembre. Un arbitrage sera effectué.

Avis de la commission d'enquête.

S'il s'agit d'une erreur, elle pourra être corrigée. La répartition de la surface constructible le long de la route de Beauchêne paraît, en effet plus logique.

SAG O 7 de M. Jean-Claude CHANDELIER de Saint Aubin sur Gaillon.

Il possède un terrain de 4 000 m² en zone Up en centre bourg, enclavé dans l'OAP « Centre Bourg ». Il ne fait pas d'observation.

Réponse de la CCEMS.

Aucun commentaire.

66

Avis de la commission d'enquête.

Monsieur CHANDELIER étant d'accord avec le zonage, il n'y a pas de problème. La parcelle est complètement enclavée, il faudra prévoir un accès.

SAG O 8 de M. Christophe LE BER de Saint Aubin sur Gaillon.

Voir CC L 1.

Réponse de la CCEMS.

Voir CC L 1.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

SAG L 1. Il s'agit de la délibération du conseil municipal du 10/05/2019.

Le conseil municipal considère que plusieurs éléments concernant la commune n'ont pas été pris en compte dans le projet de PLUi :

Classement de la commune en pôle secondaire contre son avis.

Superficie trop importante des zones d'activités économiques futures et impact sur les milieux agricole et naturel.

Non report sur le règlement graphique des secteurs de risques figurant sur le SGEP communal et dans les études concernant les cavités souterraines.

Erreur de report d'un emplacement réservé.

Le conseil a voté ce texte à bulletins secrets : 2 favorables et 13 défavorables.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation suivante.

Avis de la commission d'enquête.

Effectivement, répondre ici constituerait une redite.

SAG L 2. Argumentaire pour la commune de Saint Aubin sur Gaillon dans le cadre de l'avis sur le PLUi du 9 mai 2019.

Désaccord sur le classement de la commune en pôle secondaire ;

il n'y a pas de commerces de proximité, d'équipements de santé. La commune n'est concernée que par une zone de localisation commerciale préférentielle.

Absence de desserte en transport en commun pour le bourg et la zone d'activité des « Champs Chouettes ».

Le PLUi impose 20 logements à l'hectare. Les élus souhaitent 10 logements à l'hectare.

Pour la densité, s'agit-il de densité nette ou brute ?

Pour les activités économiques :

Il est constaté une consommation d'espace dédié aux activités économiques futures plus importante que celle requise dans les échanges préalables.

Les emprises classées en AUZ ne répondent pas aux enjeux de préservation de l'activité agricole et des populations riveraines.

Une partie du « Bois de Saint Paul » et ses abords sont classés en AUZ (vocation économique) contrairement à leurs premières propositions de

67

classement en zone agricole et naturelle. Le « Bois de Saint Paul » est classé en ZNIEFF et en corridor écologique sylvo-arboré pour espèces à faible déplacement dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Le projet de PLUi ne prévoit que 50% de ce corridor. Ce bois est bordé, dans sa partie ouest par un corridor pour espèces à fort déplacement.

Pour les deux zones d'activités des « Rangées » (sud de l'autoroute et échangeur), compte tenu de l'existence d'une exploitation agricole au milieu de la zone, les élus de la commune ont demandé le 7 janvier 2019, une réunion avec la CCEMS, la Chambre d'Agriculture et les agriculteurs pour déterminer une délimitation plus opportune de la zone. La concertation n'a pas eu lieu.

Une étude de type loi Barnier a été réalisée pour mettre en place des reculs d'implantation différents vis à vis de l'autoroute et des voies à grande circulation. Le fait de ne pas reprendre ces contraintes dans les orientations d'aménagement et de programmation rend impossible leur application.

Il n'y a pas la traduction du schéma de gestion des eaux pluviales .

Les indices de cavités souterraines et la suppression des périmètres de sécurité n'ont pas été reportés sur la cartographie du PLUi.

Est-il possible de modifier la couleur dédiée à la trame mur à protéger et celle dédiées aux chemins à protéger car elles se confondent.

Ils ne retrouvent pas l'emplacement réservé dédié à l'élargissement prévu dans la rue de la Vallée et celle du Cou d'Âne.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS indique que le PLUi valant SCoT constitue un document d'urbanisme nouveau, fondé sur les bases de son projet de territoire élaboré en 2015 et respectant les dernières lois nationales encadrant l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

L'élaboration d'un PLUi amène à une réflexion collective.

La CCEMS rappelle que des arbitrages et des concertations ont été menés avec les communes pendant presque trois ans.

L'identification de la commune de Saint Aubin sur Gaillon parmi les pôles secondaires est apparue cohérente compte tenu de : sa forte dynamique démographique, son fort potentiel de développement économique, sa desserte en infrastructures routières structurantes, sa position géographique.

Concernant la zone de localisation commerciale préférentielle, ce choix s'explique par la volonté de maintenir la force commerciale sur le pôle urbain Gaillon-Aubevoye. Jusqu'à maintenant, la CCEMS ne disposait pas des éléments nécessaires pour assurer la mise en place d'une ligne de transport en commun sur son territoire. La fusion prochaine avec la CASE pourrait permettre d'envisager le déploiement d'un service de transports au niveau du pôle Gaillon-Aubevoye, ainsi qu'éventuellement sur certaines communes limitrophes.

Les objectifs de densité fixés par le PADD du ont, avant tout pour but de limiter les besoins en foncier pour le développement de l'urbanisation dans l'avenir et préserver des espaces naturels et agricoles. Les densités peuvent varier en fonction des contraintes techniques des sites. Il s'agit de voir ces densités en tant qu'idéal à atteindre pour limiter la consommation foncière.

La CCEMS rappelle qu'il s'agit de densité brute.

L'OAP du « Bois de Saint Paul » doit permettre de préserver une large partie du boisement existant. Cette OAP et le futur aménageur de la zone qui en

68

découlera ont été élaborés en concertation avec la commune de Saint Aubin et a amené à un renforcement de la prise en compte du boisement.

La CCEMS signale qu'une demande a été faite à la Chambre d'Agriculture le janvier 2019, avec une réponse au 5 février avertissant la ferme située à l'est de l'OAP des « Rangées » n'avait pas de projet particulier si ce n'est de pérenniser son exploitation d'élevage. La CCEMS a conscience qu'un réajustement de l'OAP des « Rangées » est nécessaire autour des exploitations à proximité.

La reprise des échanges avec la commune de Saint Aubin à l'automne 2018 a engendré un travail de rattrapage et d'échanges.

En ce qui concerne l'étude type loi Barnier, les OAP pourront être complétées avec les éléments issus de ses conclusions.

Le règlement du PLUi valant ScoT se reporte à l'application du SGEP, mis en annexe du PLUi.

La CCEMS reprendra et ajoutera les cavités souterraines avérées par les services de l'Etat.

La CCEMS modifiera les couleurs des murs à protéger et des chemins à préserver. La CCEMS a indiqué dans l'observation RE 24 le report de l'emplacement réservé dédié à l'élargissement prévu dans la rue de la Vallée et celle du Cou d'Ane.

Avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête ne peut que regretter que la concertation n'ait pu se passer de meilleure manière.

Vu le développement de la commune, sa position géographique et son dynamisme, le classement en pôle secondaire est parfaitement logique.

Le développement des zones d'activités mettent effectivement en danger l'activité agricole qui est aussi essentielle. Une réduction de ces zones d'activités serait souhaitable, surtout compte tenu de la fusion avec la CASE qui est, elle aussi, grande consommatrice d'espaces agricoles et naturels. Une étude des besoins de la nouvelle structure aurait été indispensable et aurait certainement permis des économies de terrains agricoles et naturels.

On ne voit pas comment la fusion avec la CASE permettrait de développer un réseau de transport sur le pôle principal. Cependant, ce réseau serai évidemment utile. Il faudrait faire une étude pour voir sa faisabilité.

Pour le reste des réponses, la commission se déclare satisfaite.

SAG L 3. Texte de Légifrance.

Il cite l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sur la possibilité de les éléments du paysage, quartiers... préserver.

On s'y reportera.

Réponse de la CCEMS.

Cette observation ne demande pas de réponse particulière.

Avis de la commission d'enquête.

En effet, pas de commentaire.

SAG L 4 de M. Jean-Luc GIRARD de Saint Pierre de Bailleul.

Le POS remonte au 15/07/1999.

Si on regarde sur le PLUi le plan d'ensemble de la zone « Haut de Dormont »,

si on veut garder une zone agricole qui est sous forme de verger avec vue sur la Seine.

Pourquoi basculer l'ancienne zone NC en constructible ? La parcelle A 726 est en pente prononcée avec terrain argileux. De plus, il y a un fort ruissellement dans le vallon en hiver.

La parcelle A 1039 est dans la même situation. Les deux parcelles sont en herbage.

Il propose de laisser la parcelle A 726 en agricole (ou naturel).

Pour les parcelles A 1039 et A1179, il demande que la partie constructible soit de 60 m depuis la rue de la Chartreuse.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS confirme la présence d'un axe de ruissellement dans la partie nord du secteur. Un arbitrage sera effectué pour décider du maintien ou non en zone UB.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est incomplète.

Le verger est à conserver pour son rôle environnemental et esthétique.

Registre déposé en mairie de Saint Pierre la Garenne.

SPG O 1 de M. Michel DESCOLS de Saint Pierre la Garenne

Il intervient pour lui, son frère Jean-Jacques et sa sœur Annette. La parcelle M 321 était située en zone Ub, destinée à l'habitat. Dans le projet, elle fait partie d'une OAP destinée à implanter un commerce.

Ils désireraient que cette parcelle soit prévue pour la construction de maisons individuelles.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à RE 7.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

SPG O 2 de M. Emilien CABOT, Francis CABOT, Alain SAUNIER et Mme Marie-Christine SAUNIER, domiciliés à Saint Pierre la Garenne.

Ils ont des projets d'extension de leurs habitations nécessitant une modification de l'aspect extérieur.

Ils craignent que le classement en Up de l'église et du cimetière leur cause des contraintes insurmontables.

Ils demandent que l'église et ses abords (mairie, cimetière) ne soient pas compris dans le classement.

Le secteur classé Nh devrait être reclassé en Ub compte tenu de la situation d'origine du village et des dents creuses existant.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS indique avoir été saisie par l'Architecte des Bâtiments de France d'une recommandation de classement en zone Up de ce secteur. Le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques.

Dans le zonage actuel le bourg historique de Saint Pierre la Garenne, où se trouvent l'église et le cimetière est classé en Nh. Le règlement de cette zone permet la construction de logements nouveaux ainsi que l'extension d'un bâtiment existant.

Avis de la commission d'enquête.

Le zonage Up constitue une servitude d'utilité publique applicable au PLUi, ayant pour objectif une harmonisation de l'habitat avec le patrimoine historique inscrit ou classé. Les demandes de permis de construire, ou la déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette disposition évite la dénaturation du patrimoine historique.

SPG O 3 de M. Jean-Luc Girard de Saint Pierre de Bailleul.

Voir SAG L 40.

Réponse de la CCEMS.

Voir SAG L 4.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

SPG O 4 de Mme GASSE née GIRARD et Mme LEMEL née GIRARD et M. GIRARD.

Elles sont propriétaires, en indivision, des parcelles 1176, 1177, 1179, 723, 722, 721, 1839 situées pour partie en zone Ub et pour partie en zone N. Elles sont satisfaites du classement.

GIRARD souhaite que la zone Ub soit revue et que la partie située au Nord-Est de la ferme soit en N.

Réponse de la CCEMS.

Voir SAG L 4.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

SPG O 5 de M. Jean-Michel GUERIN de Saint Pierre la Garenne.

Il est propriétaire d'une parcelle de 4 000 m² située en A, il souhaite céder cette parcelle à sa fille pour construire. Cette parcelle touche la zone Ub, il souhaite son classement en Ub.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS demande des précisions sur la parcelle concernée.

Avis de la commission d'enquête.

Il n'est pas souhaitable d'étendre la zone Ub est contraire à l'équilibre retenu par le PADD, dont un des objectifs est de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels afin d'assurer leur protection. Le fait qu'une parcelle se

trouve près d'une zone constructible ne constitue pas un droit à étendre cette zone.

SPG O 6 de M. et Mme FRISCAULT.

Ils contestent le classement en Up des maisons aux abords de l'église et du cimetière en raison des travaux de restauration qu'ils veulent effectuer.

Réponse de la CCEMS.

Le classement en zone Up du bourg de Saint Pierre de Bailleul se justifie par le caractère patrimonial de l'église et du cimetière.

Avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

Comme indiqué en SPG O 2, c'est aux habitants à se conformer aux règles de protection des monuments et sites.

SPG O 7 de M. Jean-Luc BEAUDOIN de Saint Aubin sur Gaillon.

Il est propriétaire de la parcelle 57 A, section ZK à Saint Aubin sur Gaillon. Il souhaite construire un garage de 50 m² et d'une hauteur de 5 m, avec un toit à deux pentes, en limite séparative avec son voisin (champ agricole). Il se pose des questions sur sa réalisation.

Réponse de la CCEMS.

En zone U, la surface des annexes n'est pas limitée par le règlement ; en revanche, des règles de hauteur s'appliquent. Le bâtiment, prévu en limite de propriété ne doit pas excéder 4 m de hauteur. Les deux pentes doivent avoir un minimum de 35°, avec dérogation possible à condition de justifier de la bonne intégration architecturale et paysagère de la construction.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est claire.

SPG O 8 de M. Jean-Pierre MORANDI de Courcelles sur Seine.

Il veut compléter l'observation de son frère (SAG O 1).

Il est propriétaire de parcelles sur la commune de Saint Pierre de Bailleul qui sont, en partie en zone Ub et en partie en zone N. Ce secteur N lui semble constituer une dent creuse au sein duquel passe un axe de ruissellement. La partie en Ub de sa propriété forme une bande de 50 m sur 15 m.

Il demande la possibilité d'étendre la zone UB pour constituer 3 parcelles de 1 000 à 1 500 m², l'axe de ruissellement restant en N.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS indique avoir reçu les différents éléments et compte tenu de la situation, elle étudiera ce dossier en concertation avec la commune.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse est satisfaisante.

SPG O 9 de M. LOHY de Saint Pierre la Garenne.

Il existe des contraintes non signalées sur la parcelle concernée par l'OAP des « Huttes », d'une superficie de 0,5 ha pour 5 logements. Un ruisseau n'est pas signalé avec une résurgence à mi parcelle 36 et mi parcelle 691. Ce ruisseau est actif toute l'année. Cette parcelle appartient à Mme BOURGEOIS, maire de la commune.

Réponse de la CCEMS.

Le ruisseau évoqué correspond à l'axe de ruissellement affiché sur le zonage n° 2, à l'ouest du secteur d'OAP. Cette OAP a été réduite pour éviter ce ruisseau de ruissellement.

La commune souhaite maintenir cette OAP.

Avis de la commission d'enquête.

Dans la mesure où les risques de ruissellements ont été pris en compte par une réduction de la surface de l'OAP, la commission émet un avis favorable à cette OAP.

SPG L 1 de M. VAIS

L'observation est identique à RE 9 à laquelle on se reportera.

Réponse de la CCEMS.

Voir RE 9.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

SPG L 2 de M. LEMARCHAND de Saint Pierre la Garenne. Cette lettre complète l'observation RE 7.

Il précise que son fils Damien s'est associé avec lui, ce qui pérennise l'exploitation.. Si une clôture est construite, il ne sera plus possible aux poids lourds de pénétrer sur leur exploitation et il y aura de grands risques d'accidents. Ils ont besoin de 10 places de parking.

Sur la parcelle B 322 se trouve la fosse toutes eaux et une partie des épandages ainsi que le départ de leur irrigation enterrée.

Les pompiers de Gaillon ont un accès permanent à leur bassin de rétention d'eau alimenté par leur forage et la source.

Le projet de l'OAP des « sables » vient à l'encontre des multiples orientations agricole, alimentaires, environnementales et sécuritaires par le fait de mettre en péril une entreprise pérenne qui applique une agriculture raisonnée, pratique la vente directe et est génératrice d'emplois.

Est annexée une lettre de la Chambre d'Agriculture de l'Eure qui signale que l'OAP des « Sables », apparue tardivement prévoit d'utiliser le même accès que celui de l'exploitation de M. LEMARCHAND. Ce dernier est propriétaire de la parcelle et n'envisage pas de la vendre.

La Chambre d'Agriculture a déjà demandé dans son avis la suppression de l'OAP des « Sables » car consommatrice de foncier agricole et proche d'un corps de ferme en activité.

Voir RE 7.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

SPG L 3 de M. Yves KRIER de Sennevière.

Cette lettre est identique à CC L 2 à laquelle on se reportera.

Réponse de la CCEMS.

Il s'agit effectivement de CC L 7. S'y reporter.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

Registre déposé en mairie des Trois Lacs.

TL O 1 de Monsieur RONZONI, maire délégué de Bernières sur Seine.

Il signale une erreur manifeste, la majorité du camping se retrouve en zone N alors que la volonté de la CC est de le classer en NI.

Réponse de la CCEMS.

Voir CC L 19.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

TL O 2 de Mme Jean de Venables.

Elle constate que son terrain qui jouxte sa maison est constructible et s'en déclare satisfaite.

Réponse de la CCEMS.

Pas de commentaire.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

TL O 3 de Madame Françoise MERCIER.

Elle demande :

Que la parcelle D 339 de la Mare de Venables, alimentée par les réseaux soit rendue constructible.

Sur la « Mare de Venables » de rendre constructible les parcelles B 1189, B 1192, B 1193 et C372.

Réponse de la CCEMS.

Le classement en zone naturelle de ces parcelles situées à la Mare sous Venables est repris de l'actuel POS de la commune.

Ces parcelles ne correspondent pas au projet d'urbanisation retenu par la CCEMS et l'équilibre retenu par le PADD, dans un souci de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Un arbitrage sera effectué.

Avis de la commission d'enquête.

Il y a une nette contradiction entre l'argumentaire que la commission trouve très pertinent et la conclusion.

La commission donne un avis défavorable à la demande.

TL O 4 de Monsieur Patrick LEQUETTE, maire des Trois Lacs.

Il demande que les parcelles B 1189, B 1192, B 1193 et C 373, prévues en N deviennent constructibles car elles sont entremêlées de parcelles construites. Il est important de poursuivre la zone à construire sachant que les réseaux sont en limite de parcelle.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à l'observation précédente.

Avis de la commission d'enquête.

La demande portant sur les mêmes terrains, la réponse est identique.

La commission donne un avis défavorable à la demande.

TL O 5 de Mme Annie DUCHESNE.

Elle voudrait que ses parcelles B 226 et B 241, sur la commune des Trois Lacs qui sont dans une zone constructible 6 chemin de l'Épine Blanche à Bernières sur Seine restent en constructible.

Réponse de la CCEMS.

La parcelle B 226 est en zone Ub, la parcelle B 241 n'a pas été localisée.

Avis de la commission d'enquête.

Mme DUCHESNE peut être rassurée pour la parcelle B241. Pour l'autre parcelle, il sera indispensable de prendre contact avec Mme DUCHESNE pour la localiser et voir son statut.

La commission regrette que le numéro des parcelles ne figure pas sur les plans de zonage, entraînant des difficultés, comme ici.

TL O 6 de M. Patrick LEGUETTE, maire.

Il manque une canalisation qui dessert 10 maisons (voir plan 3 figure F 11 et G 1 sur lequel il manque un retour pour un éventuel branchement). Actuellement, les maisons sont branchées sur cette canalisation.

Suite à cette demande, les parcelles des conjoints PETIT peuvent être remises en A, comme prévu dans le POS de la commune.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS veillera à mettre à jour le plan des réseaux.

La demande concernant les conjoints PETIT devra être explicitée par M. le maire.

La collectivité ne comprend pas ce qui motive cette demande de classement en A.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse sur les réseaux est satisfaisante.

Pour le problème des conjoints PETIT, la question n'est pas claire et devra effectivement être précisée. Il s'agit quand même d'un problème mineur, facilement soluble.

TL O 7 de Mme Françoise MERCIER des Trois Lacs.

Liste des terrains à rendre constructibles : C 373,, C 372, B 1185, B 1192, B 1193, B 1196 et B 1016. Sa liste n'était pas complète dans TL O 2.

Ces terrains non constructibles seraient une dent creuse sans intérêt.

Réponse de la CCEMS.

Voir l'observation TL O 3.

Avis de la commission d'enquête.

Mme MERCIER a ajouté quelques terrains à sa liste de départ. L'argumentation est la même et la commission émet un avis défavorable à la demande.

TL O 8 de Mmes Monique, Christiane, Mireille et M. Jack LEGER.

Leur remarque porte sur le secteur Venables, à la Mare sous Venables. Les parcelles B 1189, 1192, 1193, 1196, 1016 et C 372, 373 qui étaient en Nb dans le POS de 1987, révisé en 1998, ne le sont plus.

Ils demandent qu'elles soient en zone 2 AU. Ce petit ensemble, en légère pente, non inondable a très peu d'intérêt pour l'agriculture. Il est desservi par la voirie et entouré de constructions.

Réponse de la CCEMS.

Se reporter à TL O 3.

Avis de la commission d'enquête.

Même conclusion, avis défavorable.

TL O 9 de M. Jean-Marie DROUET, maire honoraire de Venables.

Le zonage n'est plus le reflet du POS de 1987, révisé en 1998.

La commission d'élaboration du POS avait pris soin d'étudier les besoins de la commune. Utiliser pour construire de petites parcelles isolées et pauvres en qualité de terrain, alors que le PLUi utilise de bonnes terres agricoles.

Il demande que les zones constructibles du POS fassent partie intégrante du PLUi.

Réponse de la CCEMS.

Le PLUi valant SCoT constitue un document d'urbanisme nouveau, fondé sur son projet de territoire élaboré en 2015 et respectant les dernières lois encadrant l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

L'élaboration du POS, il y a 20 ans, s'est faite dans un contexte qui n'est plus d'actualité.

La CCEMS émet un avis défavorable.

La commune a évolué en 20 ans et les textes réglementaire encadrant les PLU sont très différents. Les parcelles sur les terrains de mauvaise qualité sont situées dans un hameau et loin du centre de la commune qui concentre La réponse est logique.

TL O 10 de M. Jean-Marie DROUET.

Sur les plans (planches F 11 et G 11), on ne trouve pas trace de la canalisation des eaux usées, sente rurale du Fond du Val, sur les privés G 845, G 1047, G 853, sur la sente rurale dite de la Messe.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS veillera à mettre à jour le plan des réseaux.

Avis de la commission d'enquête.

La réponse satisfait la commission.

TL L 1 de la famille DUCHEMIN.

Sur la commune de Venables, le lot 874 est classé en Nb et N, les lots 881, 889, 1090, 863, 864 et 1146, bordés par la rue du Fond du Val, le chemin rural des Champs et le chemin rural de la Messe sont en NAa. Ils protestent contre ce classement qui est une véritable spoliation.

Ils demandent la modification du classement.

Ils se réservent le droit de saisir la justice en cas de non satisfaction.

Réponse de la CCEMS.

Le PLUi valant SCoT constitue un document d'urbanisme nouveau, fondé sur les bases de son projet de territoire élaboré en 2015 et respectant les dernières lois nationales encadrant l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

L'élaboration du POS, il y a 20 ans, s'est faite dans un contexte qui n'est plus d'actualité et avec des lois différentes.

La CCEMS émet un avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

En 20 ans, la commune a évolué et, surtout de nouvelles lois ont été votées pour encadrer l'urbanisme. Il n'est donc pas anormal que des terrains qui étaient constructibles il y a 20 ans ne le soient plus.

La commission approuve la position de la CCEMS.

TL L 2 des consorts LALLEMAND.

Ils demandent que les parcelles 000/OG/1330 (81 a 61), 000/OG/1332 (16 a 95), 000/OG/1239 (38 a 30), 000/OG/742 (5a 22) et 000/OG/1243 (2 a 52) dont ils sont propriétaires à Venables, prévues en zone N deviennent constructibles. Ils possèdent également les parcelles 1333 (0 a 42) et 1335 (0 a 55) qui permettront de délimiter une voie d'accès conforme à la distribution des cinq terrains. Leur demande est motivée par une pénurie de terrains constructibles su Gaillon et Aubevoye et du fait de l'emplacement idéal de ces terrains en centre bourg. Ils veulent que la commune se développe.

La parcelle G 1243 est en zone Ub, les autres étant en zone naturelle car elles sont situées dans le Grand Site Classé de la Boucle de la Seine.

L'avis est défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La position de la CCEMS est bien étayée et la commission suit sa conclusion.

TL L 3 de Monsieur HEURTAULT.

Il est propriétaire d'une parcelle A 646 dans le hameau de Gruchet à Ailly. Le projet classe cette parcelle en N, alors que les autres parcelles sont en Uh. Il est fait ensuite un rappel des caractéristiques de la zone N. La parcelle est située entre une zone étendue Uh et une petite zone A. La parcelle est entourée de constructions et il n'y a pas de patrimoine naturel à protéger.

Réponse de la CCEMS.

Voir TL L 5.

Avis de la commission d'enquête.

Idem.

TL L 4. de Madame Huguette CHAMPLAIN de Venables.

Elle possède la parcelle C 00017 au lieu-dit la « Croix Blanche ». Elle est située en périphérie d'agglomération et est desservie par les réseaux. Elle demande à ce que cette parcelle devienne constructible.

Réponse de la CCEMS.

La parcelle C 017, située à Venables, est une zone d'Espace Boisé Classé. Elle se situe en périphérie de la zone urbanisée, sa constructibilité constituerait une extension urbaine qui ne serait pas cohérente avec le PADD.

Avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

Le fait qu'une parcelle soit desservie par les réseaux ne suffit pas à la rendre constructible. La commission est d'accord avec l'argumentation et la conclusion de la CCEMS.

TL L 5 de Mme Charlène LEBEY avocate au Barreau de Caen.

Elle agit en qualité de conseil de M. Emmanuel HEURTAULT. Celui-ci est propriétaire d'une parcelle au hameau de Gruchet à Ailly, cadastrée A646. Le projet classe cette parcelle en N, alors que la majorité des autres parcelles sont en Uh. Ce classement en N ne lui semble pas justifié. Elle rappelle ensuite les critères des zones N et la jurisprudence.

La parcelle se situe entre une zone très étendue Uh et une petite zone A. Cette parcelle n'est pas recensée dans une zone à protéger.

Elle demande son classement en Uh.

Réponse de la CCEMS.

La parcelle jouxte une exploitation agricole, c'est pourquoi elle souhaite la maintenir en N.

La CCEMS a la volonté de ne pas construire de zone d'habitat au bord des exploitations agricoles, ce qui risquerait d'entraîner des nuisances pour celle-ci et des problèmes de voisinage à terme.

Maintenir un espace tampon dans le hameau de Gruchet est en accord avec le PADD qui fixe des objectifs de protection de l'activité agricole, de sa possible évolution et de sa diversification vers des pratiques qui y sont liées (changement de destination des bâtiments, développement d'autres activités...).

Avis défavorable.

Avis de la commission d'enquête.

La parcelle citée se trouve en effet au contact d'un corps de ferme (la petite zone A citée. Oralement, M. HEURTTAULT avait signalé que ce corps de ferme n'abritait plus d'animaux, ce qui lui semblait une raison pour pouvoir construire. Cependant, il reste un siège d'exploitation et son activité peut donc changer. S'il n'y a pas d'animaux aujourd'hui, n'y en aura-t-il pas demain ?

La commission approuve la volonté de laisser cette parcelle en N.

Registre déposé en mairie de Val d'Hazey.

VH O 1 de M. et Mme BIZARD de Guichainville.

Ils sont propriétaires de la parcelle 519 A 291, rue de l'Église à Sainte Barbe sur Gaillon. Ils ne comprennent pas pourquoi elle se trouve en zone non constructible car elle se trouve au centre de la commune, entourée de constructions.

Ils souhaitent que la parcelle soit rendue constructible.

Un document est joint à la demande.

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS se montre favorable à un classement en Ub, avec, en parallèle un renforcement du taux minimum d'espaces libres afin de maintenir une large part d'espace de pleine terre sur la parcelle, compte tenu des enjeux liés à l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

Un arbitrage sera effectué en concertation avec la commune.

Avis de la commission d'enquête.

Compte tenu des arguments développés, la commission d'enquête demande à ce que la parcelle soit classée en Ub dès maintenant.

VH O 2 de Mme GASSE née GIRARD et Mme LEMEL née GIRARD.

Elles sont propriétaires, en indivision, des parcelles 1176, 1177, 1179, 723, 721, 726, 1839, situées, pour partie, en UH. Elles ne souhaitent pas faire d'observation.

Réponse de la CCEMS.

Voir l'observation SAG L 4.

Idem.

Question de la commission d'enquête.

Pourquoi certains PPA n'ont pas répondu : CASE, CCI et Chambre des Métiers et
Réponse de la CCEMS.

La CCEMS a saisi l'ensemble des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi valant SCoT qui ont pu disposer d'un délai de trois mois pour s'exprimer. A l'issue des trois mois, la CCEMS a reçu certains avis. L'absence d'avis des autres PPA n'a pas été justifiée.

Avis de la commission d'enquête.

Aucun commentaire.

Comment la communauté de communes envisage-t-elle de tenir compte des avis de l'Autorité Environnementale et des PPE ?

Réponse de la CCEMS.

La CCEMS a pris connaissance de façon attentive des avis émis par les PPA. DE nombreuses observations issues de ces avis sont à même d'enrichir son projet et pourront être intégrées au document qui sera approuvé par le Conseil Communautaire. Pour autant, les réflexions portées par la CCEMS ont fait l'objet d'un travail approfondi et concerté entre élus pour aboutir à la constitution d'un PADD approuvé par le conseil communautaire.

La CCEMS ne souhaite pas revenir sur ce projet qui sera maintenu. La collectivité n'apportera au dossier que les corrections qu'elle jugera utiles et qui ne remettent pas en cause l'application du PADD débattu.

Avis de la commission d'enquête.

La commission prend acte de la réponse.

Fait à Geneslay le 21 août 2019

Jean-Claude SAINSAULIEU

président de la commission d'enquête



Yves GOURVES

membre de la commission d'enquête



François CHAGNAUD

membre de la commission d'enquête



