ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT SCOT ET A LA MODIFICATION N°1 DU REGLEMENT DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE du 15 octobre 2025 au 14 novembre 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR TOME 1

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

Les conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur font l'objet de documents séparés, conformément à la réglementation

SOMMAIRE GENERAL

TOME 1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Déclaration du commissaire enquêteur : 6

I - OBJET DE L'ENQUÊTE 6

1. Préambule 6
2. Cadre juridique de l'enquête publique 7
2.1 PLUi 7
2.2 Règlement Local de Publicité Intercommunal : 7
2.3 Enquête Publique : 7
3. Présentation du territoire de la communauté d'agglomération Seine Eure : .. 8
4. Présentation du projet de modifications du PLUiH et du PLUi valant SCoT : 9
4.1 Les justifications de la modification des PLUi : 9
4.2 Les modalités de la concertation relative aux modifications envisagées : 9
4.3 Les évolutions envisagées : 11
5. Les impacts du projet sur l'environnement 21
6. Le projet de modification du RLPi 22
6.1 Justifications de la modification 22
6.2 Les modifications apportées 22
7. Avis des Personnes Publiques Associées et communes 23
7.1 Avis de la CDPNAF : 23
7.2 Avis de la Chambre d'Agriculture : 24
7.3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : 25
7.4 Avis du préfet : 25
7.5 Avis de la SNCF : 26
7.6 Avis du Département : 27
7.7 Avis des communes : 27
7.8 Avis de la MRAe : 29

8. Composition du dossier soumis a enquête publique 29
8.1 Pièces relatives aux modifications apportées : 29
8.2 Avis reçus : 30
8.3 Pièces administratives : 30
8.4 Registre d'enquête publique : 31
II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 32
1. Désignation du commissaire enquêteur 32
2. Consultations préalables à l'enquête et durant l'enquête 32
3. Publicité et information du public 33
4. Déroulement de l'enquête 34
5. Clôture de l'enquête 37
6. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse 37
III - ANALYSE QUANTITATIVE DES DÉPOSITIONS 38
IV - DÉPOSITIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC 39
1. Dépositions relatives au zonage 39
1.1 Demande de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zones constructibles : 39
1.2 Zones humides et terrains inondables : 43
1.3 Reclassement de zones constructibles en zone naturelle ou agricole : 44
1.4 Stecal : 56
2. Dépositions relatives au patrimoine naturel et protection de la biodiversité 59
3. Dépositions relatives au règlement 72
3.1 Hauteur des constructions : 72
3.2 Clôtures : 73
3.3 Règlement local de publicité : 75
3.4 Autres demandes : 75
4. Dépositions relatives aux OAP : 76
5. Dépositions relatives aux emplacements réservés 83
6. Dépositions relatives au dossier soumis a enquête publique 84
V - REMARQUES FORMULÉES PAR LES PPA ET LES COMMUNES 88
1. Remarques relatives au zonage et aux OAP 88

1.1 Chambre d'Agriculture : 88
1.2 Avis de la CDPNAF : 88
1.3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : 89
1.4 Commune de Clef-Vallée d'Eure : 90
1.5 Commune de Louviers : 91
1.6 Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray : 91
2. Remarques relatives au patrimoine naturel et protection de la biodiversité. 91
2.1 SNCF : 91
2.2 Chambre d'Agriculture : 92
2.3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : 93
2.4 Commune d'Incarville : 93
2.5 Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray : 94
2.6 Commune de Saint-Germain-de-Pasquier : 95
3. Remarques relatives au changement de destination 95
3.1 Chambre d'Agriculture : 95
4. Remarques relatives aux emplacements réservés 96
4.1 SNCF : 96
4.2 Département : 96
5. Remarques relatives au règlement local de publicité 96
5.1 Avis du préfet : 96
VI - REMISE DU RAPPORT D'ENQUÊTE 99

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés dans ce rapport

ABF	Architecte des Bâtiments de France
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPNAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espaces Boisés Classés
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OLD	Obligation Légale de Débroussaillement
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RLPi	Règlement Local de Publicité intercommunal
RNP	Règlement National de Publicité
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
STECAL	Secteur de Taille et Capacités d'Accueil Limitée
TVBn	Trame Verte Bleue et noire
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique, Faunistique
ZPR	Zone de Publicité Restreinte

Tome 1 : Rapport d'Enquête Publique

Déclaration du commissaire enquêteur :

Je soussigné Christian BAÏSSE, commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rouen pour cette enquête publique déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

I - OBJET DE L'ENQUÊTE

1. PRÉAMBULE

La présente enquête publique est une enquête unique qui porte sur :

- la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H),
- la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT
  sur les communes de la communauté d'agglomération Seine-Eure régies par ces deux documents d'urbanisme :

Communes du périmètre du PLUi-H :

Acquigny, Alizay, Amfreville-sous-les-Monts, Amfreville-sur-Iton, Andé, Connelles, Crasville, Criquebeuf-sur-Seine, Herqueville, Heudebouville, Igoville, Incarville, La Haye-le-Comte, La Haye-Malherbe, La Vacherie, Le Bec-Thomas, Le Manoir-sur-Seine, Le Mesnil-Jourdain, Le Vaudreuil, Léry, Les Damps, Louviers, Martot, Pinterville, Pîtres, Pont-de-l'Arche, Porte-de-Seine, Poses, Quatremare, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain-de-Pasquier, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray, Surtauville, Surville, Terres de Bord, Val-de-Reuil, Vironvay, Vraiville.

Communes du périmètre du PLUi valant SCoT :

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

- la modification n°1 du règlement de publicité intercommunal (RLPi).

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 PLUi

Cette enquête publique porte sur la modification du PLUi-H et du PLUi valant SCoT qui sont régis par les textes réglementaires suivants et arrêtés de la collectivité :

- ✓ *Le code Générale des Collectivités Territoriales.*
- ✓ *Le code de l'Urbanisme dont les articles L153-36 à L153-44 régissent les conditions de mise en œuvre d'une modification du PLUi, les articles L104-1 à L104-3 relatifs au champ d'application des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale et les articles R104-28 à R104-33 à la procédure d'examen au cas par cas,*
- ✓ *L'arrêté 24A60 du 21 octobre 2024 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi-H,*
- ✓ *L'arrêté 22A61 du 21 octobre 2024 de M. le Président de Seine Eure Agglo prescrivant la procédure de modification du PLUi valant SCoT.*

La modification de droit commun d'un PLU est définie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette possibilité de modification est permise lorsque le projet :

- ✓ Majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- ✓ Diminue les possibilités de construire.
- ✓ Réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

2.2 Règlement Local de Publicité Intercommunal :

Le règlement local de publicité intercommunal est régi par les textes réglementaires suivants et arrêtés de la collectivité :

- ✓ *Code de l'environnement notamment les articles L. 581-1 et suivants et R. 581-1 et suivants qui règlementent la publicité extérieure, les enseignes et les pré-enseignes. Ces règles fixent les principes généraux : où et comment la publicité peut être installée, les contraintes techniques (format, densité, éclairage…), les obligations de déclaration ou d'autorisation…*
- ✓ *Arrêté 25A39 du 26 juin 2025 prescrivant la procédure de modification n°1 du RLPI.*

2.3 Enquête Publique :

L'enquête publique a été réalisée selon les textes réglementaires et arrêtés suivants :

- ✓ *Le code de l'Environnement notamment ses articles L123-1 à L123-18 relatifs à l'enquête publique,*
- ✓ *La décision n°E25000053/76 du Tribunal Administratif en date du 5 août 2025 désignant le commissaire enquêteur,*

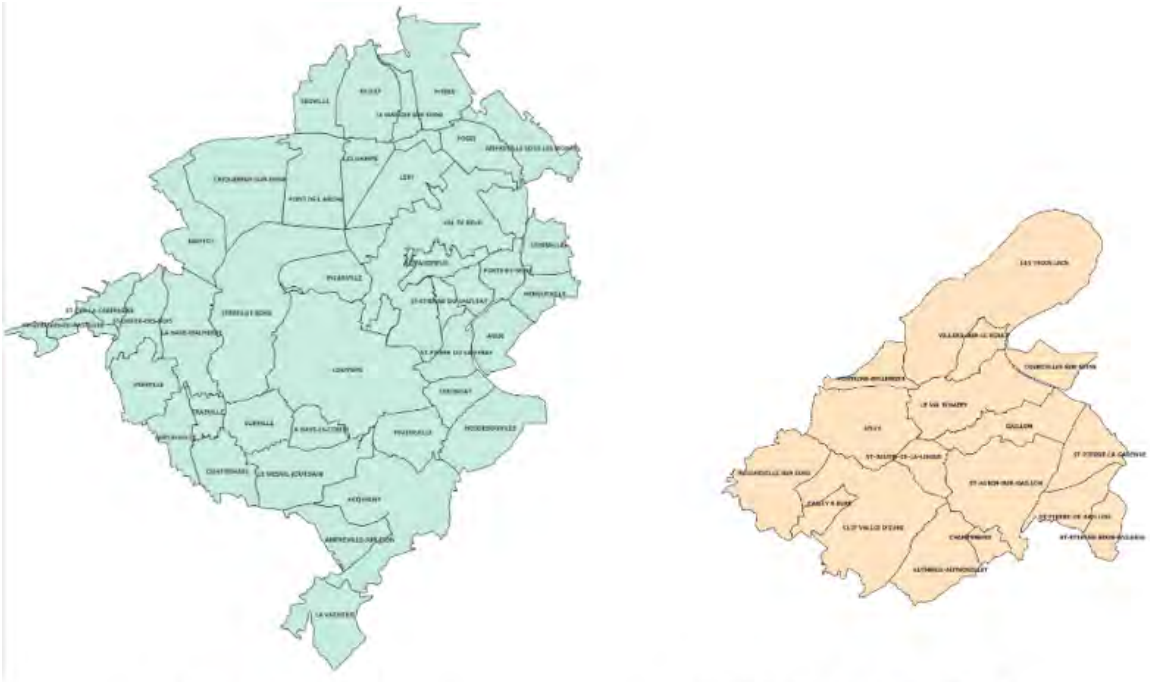
✓ *L'arrêté du 23 septembre 2025 du Président de Seine Eure Agglo portant ouverture d'enquête publique.*

3. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SEINE EURE :

La communauté d'agglomération Seine Eure Agglo a été constituée au 1er septembre 2019 par la fusion de deux anciennes communautés de communes : la communauté d'agglomération Seine Eure (CASE) qui comptait 43 communes dont trois communes intégrées au 1er janvier 2019 (La Saussaye, La Harengère et Mandeville) et la communauté de communes Eure Madrie Seine pour devenir la nouvelle Communauté d'Agglomération Seine-Eure comptant 60 communes, environ 105 000 habitants et s'étendant sur 543,71 km².

Cet historique explique que le territoire de Seine Eure Agglo est couvert par différents documents d'urbanisme :

- Un PLUi valant SCoT sur le territoire de l'ancienne communauté de communes Eure Madrie Seine.
- Un PLUi-H sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine Eure.
- Un PLU sur la commune de La Saussaye et un sur la commune de Mandeville.
- Une Carte Communale sur la commune de La Harengère.



Périmètre du PLUI-H *Périmètre du PLUi valant SCoT*

Source : Carte du registre numérique

Le conseil communautaire a approuvé le PLUi-H le 28 novembre 2019 et le PLUi valant SCoT le 19 décembre 2019. À la suite, quatre modifications ont été apportées à ces documents jusqu'en 2024.

4. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATIONS DU PLUIH ET DU PLUI VALANT SCOT :

4.1 Les justifications de la modification des PLUi :

Les modifications envisagées ont pour objet :

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

4.2 Les modalités de la concertation relative aux modifications envisagées :

Modalités d'information du public :

Par arrêtés n°24A60 et n°24A61 en date du 21 octobre 2024 le Président de l'Agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n° 5 des deux PLUi et la délibération du 21 novembre 2024 a défini les modalités de concertation avec le public sur ce projet.

Cette concertation s'est déroulée de mi-février à mi-juin 2025.

Un dossier de concertation au format numérique a été mis en ligne sur le site internet de l'Agglomération et a été alimenté et complété tout au long de l'élaboration de la modification.

Un dossier au format papier a été mis en place au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les espaces de vie le 14 février 2025. Ce dossier de concertation était consultable par le public aux horaires d'ouverture habituels des mairies suivantes :

Confluence Seine-Eure : Mairie de Pont-de-l'Arche

Plateau du Neubourg : Mairie de La Haye-Malherbe

Centre Seine Eure : Hôtel d'Agglomération Seine-Eure

Vallée de l'Eure : Mairie de Clef Vallée d'Eure

Coteaux de Seine : Mairie de Gaillon

Le public a pu faire connaître ses observations en les consignant dans un registre de concertation accompagnant le dossier de concertation (ou en adressant un courrier) au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies nommées ci-dessus.

Information faite auprès du public :

En complément des dossiers de concertation mis à disposition du public, d'autres actions ont été menées :

- Par le relais d'information de l'Agglomération sur les réseaux sociaux ainsi que par les communes via leurs sites internet et les applications Panneau Pocket.
- Un article du site internet a été mis en ligne le 2 avril 2025 afin d'informer sur le déroulé de la concertation. Il informe de la tenue de permanences dans chacun des six lieux de concertation.
- Par des articles de presse : un article a été édité dans le bulletin d'information de l'agglomération « Mon Agglo » n°46 « *Concertation autour du PLUi* ».
- Par des affiches et visuels transmises au 57 communes pour annoncer les permanences publiques.

Échanges avec le public :

Six permanences publiques d'une demi-journée et sur inscription ont été organisées entre le 24 et le 29 avril 2025 afin de présenter les démarches de modification et recueillir et répondre aux interrogations des administrés :

24 avril de 14h à 16h : Mairie de Gaillon,

25 avril 2025 de 10h à 12h : Hôtel d'Agglomération,

28 avril 2025 de 10h à 12 h : Mairie de Clef-Vallée-d'Eure,

28 avril 2025 de 14h à 16h : Mairie de Pont-de-l'Arche,

29 avril 2025 de 9h30 à 11h30 : Mairie de La Haye-Malherbe,

29 avril 2025 de 14h à 16h : Mairie de Saint-Pierre-du-Vauvray

Au total 21 personnes se sont déplacées.

Expression du public :

Tous supports d'expression confondus, six remarques été comptabilisées dans les registres de concertation et sept courriels ont été reçus.

Ces contributions portaient sur :

- Des demandes de renseignement sur l'avancement de certains projets (OAP), ou de précisions sur les règles de l'OAP.
- Des demandes particulières liées aux protections paysagères impactant leur parcelle,
- Des demandes pour faire passer des terrains de zone agricole en zone urbanisable. Ce changement nécessitant une révision du PLUi, il n'a pas été possible d'y répondre favorablement.
- Des demandes pour faire évoluer la règlementation sur les clôtures.
- Des demandes de protection au titre de bâtiment remarquable et de protection paysagère.

La collectivité a étudié chacune des demandes et a répondu favorablement à certaines d'entre elles.

4.3 Les évolutions envisagées :

Sur le règlement écrit :

Des évolutions sont apportées au règlement écrit avec des ajustements ponctuels pour en faciliter la compréhension.

Cela comprend :

- Des ajouts et ajustements de définitions dans le lexique. Des corrections sont apportées sur la notion d'annexe, de clôtures opaques, d'emprise au sol. Des définitions sont ajoutées : espace public, emprise publique, étage attique, mur de soutènement, lisière boisée. La notion de coefficient d'emprise au sol est supprimée.
- Des modifications de règles : sur la hauteur des annexes, sur les affouillements et exhaussement du sol, sur les châssis de toit et la pose de volets roulants, sur la modification de façades existantes et pour l'implantation par rapport à la voirie en zones d'activités afin de favoriser la densification.
- Des règles relatives à l'édification de clôtures sont ajustées pour répondre aux réalités constatées et assurer la protection paysagère.
- Pour le PLUIH d'autres ajustements sont prévus :

  - une règle visant à la protection des lisières forestières est ajoutée.

  - le règlement de la zone Up est modifié pour ajouter la notion d'extension ainsi qu'une exception dans les interdictions et limitations de certains usages et affectation des sols.

  - des erreurs matérielles sont corrigées (sur un emplacement réservé et sur des références relatives aux risques de cavité).

  - un assouplissant de la règle précisant les conditions rendant possible la démolition d'élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Sur la prise en compte de la trame Verte Bleue et noire :

L'agglomération met en œuvre une OAP thématique Trame Verte Bleue et noire (TVBn) pour formaliser le travail effectué sur le territoire en matière de continuités écologiques et d'identifier des zones d'enjeux pour recréer des corridors écologiques.

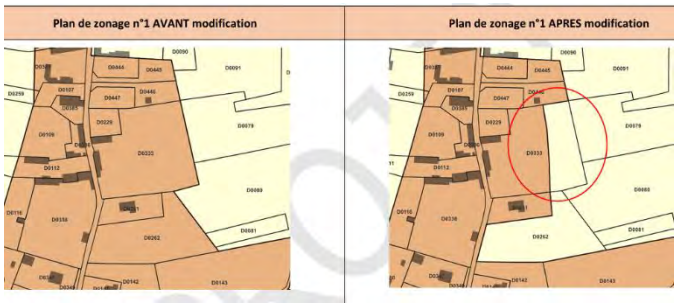
Quatre orientations ont été définies :

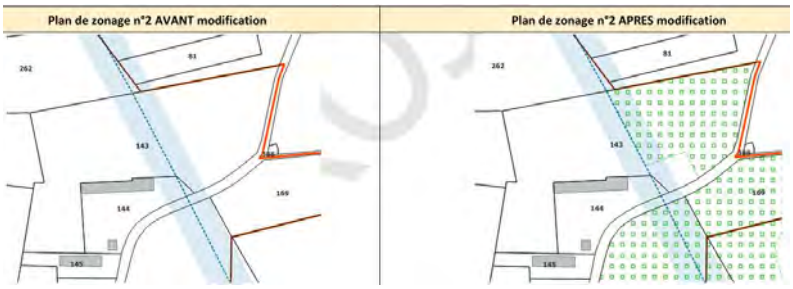
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Cette démarche permet d'intégrer les zones humides nouvellement identifiées sur le territoire.
- Préserver les lisières forestières et aquatiques. C'est un axe majeur car ce sont dans ces espaces que la biodiversité est la plus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

Dans le cas du PLUiH, une traduction réglementaire plus précise a été expérimentée au sein de huit communes qui sont les plus urbanisées et où la pression urbaine est la plus forte : Incarville, La Haye-le-Comte, Léry, Le Vaudreuil, Louviers, Saint-Etienne-du-Vouvray, Saint-Pierre-du-Vauvray, Val-de-Reuil.

Les actions en lien avec la préservation de la trame verte et bleue locale :

Sur le PLUI valant SCoT :

Types d'actions	Communes où l'on retrouve ce type d'actions
Identification d'une mare	**Ailly** - Parcelle B80 : le classement de la mare implique des règles spécifiques pour l'édification de clôtures dans un périmètre de 50 m afin d faciliter le passage de la faune sauvage.
Classement en zone agricole de parcelles actuellement classées Ub ou Nj	**Saint-Pierre-la-Garenne :** parcelles D262 et D333. Cette modification vise à conserver le caractère rural de la zone et de prise en compte du corridor écologique traversant le terrain. Le fonds de parcelle D333 est traversé par un ruisseau, en continuité d'un pré.  **St Etienne-sous-Bailleul** : parcelles ZA29 et 30 pour partie. **St Aubin-sur-Gaillon** : parcelle AD 138 classée NJ qui passe en N.
Classement en zone naturelle de massifs boisés ou d' espaces enherbés et arborés pour éviter l' étalement urbain	**Saint-Pierre-la-Garenne : parcelles D0147, D0148, D0149 et D0169.** Ce réservoir boisé constitue la trame verte et bleue locale.  **St Aubin s/ Gaillon** : parcelles ZI63 et ZI159 **St Etienne /s-Bailleul :** parcelles ZA251, ZA253, ZA202.
Protection d'espaces	**Saint-Pierre-la-Garenne :** rue Huchette parcelle D143. En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, une partie de la parcelle classée constructible située en deçà d'un axe de ruissellement est protégée de tout défrichement.

Types d'actions	Communes où l'on retrouve ce type d'actions
verts et arborés	 **Saint-Pierre-la-Garenne** : parcelles D147 et D170. **Saint-Etienne-sous-Bailleul :** parcelle AB89.
Classement d'arbres remarquables	**Saint-Aubin-sur-Gaillon** : un chêne rue des Motelles, un if au cimetière parcelle AC72 et un cèdre parcelle AC001 sont identifiés au plan de zonage.
OAP : mise en place de protections paysagères	**Villers sur le Roule - OAP route de Gaillon :** cet espace vert est un réservoir de biodiversité traversé par un corridor écologique nécessaire au fonctionnement de la TVB. Les futures constructions devront tenir compte de la coulée verte qui devra être préservée de toute construction. **Vieux Villez- OAP des Landes** : pour prendre en compte la qualité paysagère existante et l'impact visuel produit par les futures constructions, le nombre de logements sera réduit, le taux minimum d'espace libre perméable renforcé, la végétation valorisée et périmètre sera réduit avec une partie basculant en zone N. **Gaillon - OAP Gailloncel :** La partie arborée située en second plan basculera en zone N pour préserver son aspect paysager et ses atouts écologiques. 
Changement de zonage de Uz en Ub	**St Etienne-sous-Bailleul** - site Dorémus : s'agissant d'un ancien site industriel, le zonage actuel Uz sera remplacé par un zonage Ub permettant la réhabilitation de bâtiments en habitation mais toute nouvelle construction y sera interdite. Une partie du site sera classée N (voir ci-dessus).

Pour certains cas, ces modifications entraîneront la modification des plans de zonage réglementaire, le plan des risques nuisances et protections, le plan des espaces libres et hauteurs de construction.

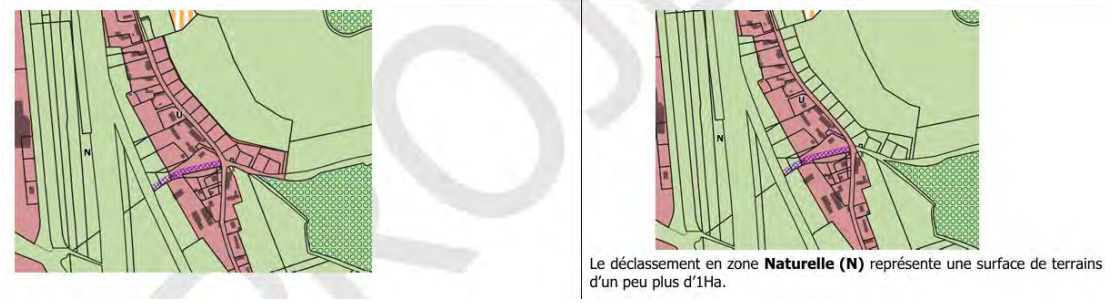
Sur le PLUiH :

<table>
<tr><th>Types d'actions</th><th>Communes où l'on retrouve ce type d'actions</th></tr>
<tr><td>Identification d'une mare</td><td>La Haye-le-Comte : parcelle B203. Le classement de la mare implique des règles spécifiques pour l'édification de clôtures dans un périmètre de 50 m afin de faciliter le passage de la faune sauvage.</td></tr>
<tr><td>Classement en secteur Ah / Nh de parcelles déjà bâties</td><td>Criquebeuf-sur-Seine : les parcelles ZE225, ZE203, ZE204, C582, C646, C650, C651 sont actuellement classées A en raison de l'existence d'une exploitation qui n'est maintenant plus en activité. L'objectif est de pouvoir densifier ce secteur en le classant Ah.

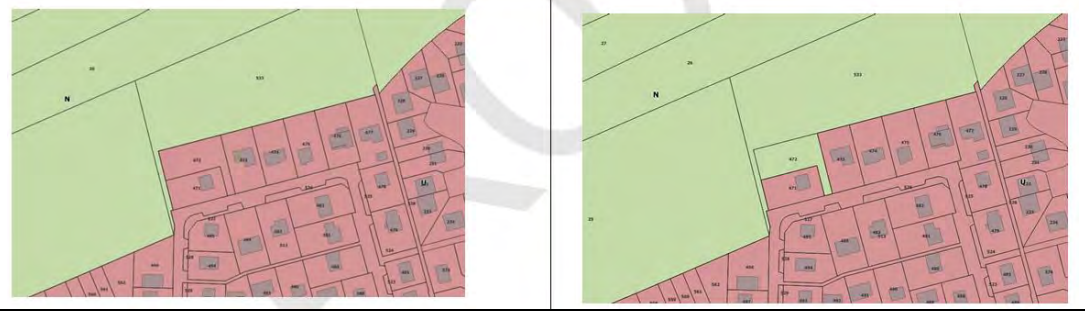
Louviers : au hameau Les Fosses, le classement Nh est étendu aux parcelles bâties à caractère résidentiel.</td></tr>
<tr><td>Classement en zone naturelle de zones urbanisables, de massifs boisés ou d' espaces enherbés et arborés pour éviter l' étalement urbain</td><td>Léry : déclassement de la parcelle C1730 en zone naturelle pour renforcer le rôle de corridor écologique de cette bande non construite.

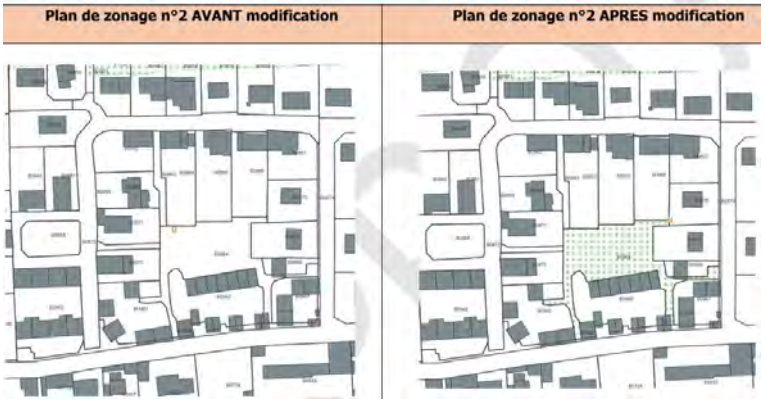
Léry : déclassement de fonds de jardin en zone naturelle de jardin Nj.

Louviers : des bandes de terrains classés constructibles sont déclassées en zone naturelle pour préserver la trame verte (haie, talus, arbres), prendre en compte un risque falaise et des pentes qui rendent difficile l'application des règles encadrant l'exhaussement et l'affouillement (parcelles AD78 à AD94 et partie de AD95 / ZB 695 à ZB699).

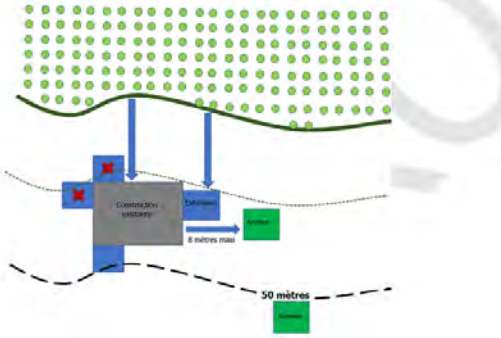
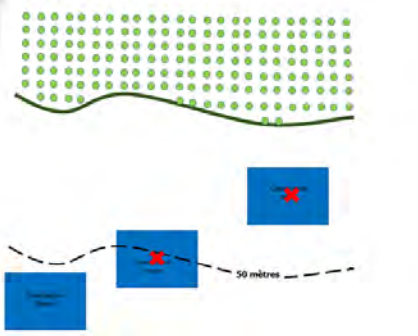
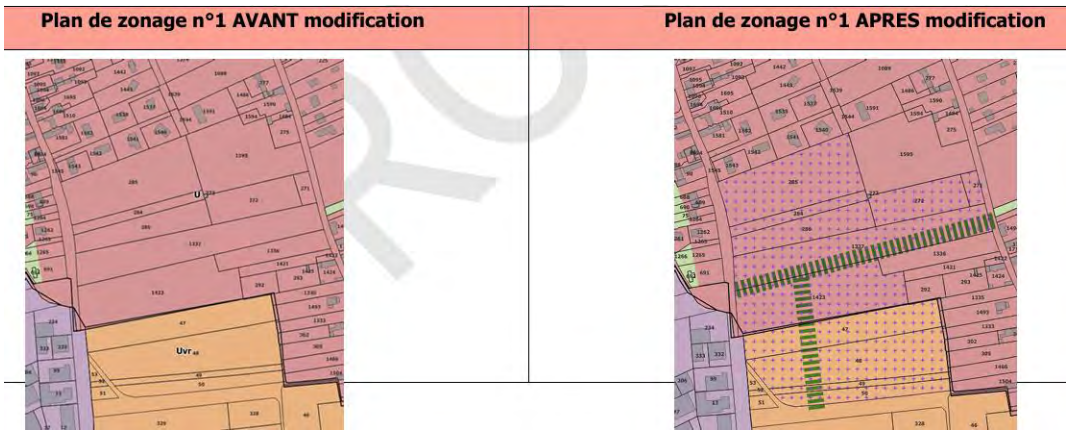
Plan de zonage n°1 AVANT modification | Plan de zonage n°1 APRES modification

Le déclassement en zone Naturelle (N) représente une surface de terrains d'un peu plus d'1Ha.

Louviers : déclassement de la parcelle A72 en zone N :

Plan de zonage n°1 AVANT modification | Plan de zonage n°1 APRES modification
</td></tr>
</table>

Types d'actions	Communes où l'on retrouve ce type d'actions
Classement en zone naturelle de zones urbanisables, de massifs boisés ou d' espaces enherbés et arborés pour éviter l' étalement urbain	**Quatremare :** déclassement de la parcelle B250, actuellement en secteur U, en zone agricole (A) s'agissant d'un réservoir de biodiversité à préserver avec création d'un couloir écologique traversant l'espace non bâti de la zone U.  **Saint-Etienne-du-Vauvray** : déclassement de la parcelle ZC111 en zone naturelle en raison de son caractère arboré ainsi que du hameau rue de Crémonville. **Val-de-Reuil** : reclassement de parcelles actuellement en A en zone naturelle (CI8, CI38, CI267, BE59 et BE60). Ces espaces naturels devant être préservés.
Protection d'espaces verts et arborés	**Alizay** : Mise en place d'une protection paysagère et écologique sur la parcelle B964 enclavée sur des terrains bâtis.  **Amfreville/Iton** : parcelle AC360. **Incarville** : parcelles AB2, AB16, AB40, AB110, AC216, AC594, AE258 et emprise publique. **La Haye-le-Comte** : parcelles B111 à B115, B171, B178, B207, B208, B220, B246. **Léry** : un ensemble de parcelles font l'objet de protections paysagères et écologiques sur le territoire de la commune. **Le Vaudreuil** : un ensemble de parcelles font l'objet de protections paysagères et écologiques sur le territoire de la commune. **Saint-Etienne-du-Vauvray** : un ensemble de parcelles font l'objet de protections paysagères et écologiques sur le territoire de la commune.

Types d'actions	Communes où l'on retrouve ce type d'actions
	Saint-Pierre-du-Vauvray : un ensemble de parcelles font l'objet de protections paysagères et écologiques sur le territoire de la commune. **Val-de-Reuil** : un ensemble de parcelles font l'objet de protections paysagères et écologiques sur le territoire de la commune.
Classement d'arbres remarquables et ajout d'EBC	**Incarville** : les parcelles AC237, AC238, AC670 sont identifiées en Espaces Boisés Classés (EBC) au plan de zonage. **Saint-Etienne-du-Vauvray** : un ensemble de parcelles sont identifiées en EBC au plan de zonage. **Saint-Pierre-du-Vauvray** : un ensemble de parcelles sont identifiées en EBC au plan de zonage
OAP : mise en place de protections paysagères	**Incarville** - **OAP des Forrières Nord** : la zone AU destinée à une opération résidentielle est supprimée dans l'optique de conserver le terrain vierge identifié comme réservoir de biodiversité. **Incarville** - **OAP Saut du Loup** : la partie haute du site est traversée par un corridor écologique à conserver de toute construction. L'OAP est modifiée pour protéger ce milieu et maintenir le corridor écologique. **Louviers - OAP de la ferme de la Londe** : il est prévu un recul des constructions de la limite boisée et un espace inconstructible est ajouté dans la partie de zone de dangers autour des établissements industriels. **Louviers - OAP de la Villette** : les évolutions apportées visent à prendre en compte la lisière forestière en créant une bande inconstructible et en imposant l'aménagement d'un couloir vert traversant le site. **Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Gourdon** : les orientations paysagères et environnementales sont révisées avec la conservation d'une bande boisée en fond de terrain servant de corridor écologique. **Val de Reuil, Porte de Seine - OAP de la Lisière** : l'aménagement du site devra préserver une bande d'espaces non bâtis le long de la forêt domaniale de Bord-Louviers.
Préservation des lisières forestières	Sur huit communes test, il est proposé de mettre en place des mesures pour préserver les lisières forestières. Sur une bande de 50 m de profondeur à partir des lisières identifiées, toute construction nouvelle est interdite, seules les extensions sont autorisées sous conditions.

Types d'actions	Communes où l'on retrouve ce type d'actions
Préservation des lisières forestières	Pour chaque commune, la lisière et la bande des 50 m sont identifiées à partir de vues satellites. Les communes concernés sont Léry, Louviers, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray,Val-de-Reuil, **Constructibilité possible pour un terrain déjà urbanisé dans la bande des 50m**  **Constructibilité possible pour un terrain non urbanisé dans la bande des 50m** 
Instauration d'une servitude de localisation	**Val-de-Reuil** : Il est prévu d'instituer une servitude de localisation sur les parcelles D1337, D1423, AH47 à AH50 pour s'assurer que les projets d'aménagements futurs intègrent la trame verte et bleue, pour conserver une certaine continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité existants de part et d'autre (création de chemins piétons cycles ou espaces verts). **Plan de zonage n°1 AVANT modification** / **Plan de zonage n°1 APRES modification** 

Sur la modification **ou création d'OAP** non liés à des protections paysagères :

Communes du PLUi valant SCoT	Nature de la modification
Saint-Aubin-sur-Gaillon : OAP Haboville	Création d'une OAP au hameau d'Habloville sur les parcelles AD257 et AD94 pour préserver l'architecture existante du hameau sur un surface d'environ 6600 m². L'objectif est de développer au maximum quatre logements.

Communes du PLUi valant SCoT	Nature de la modification
Le Val d'Hazey : OAP du Pipet	Ce secteur est concerné par des infiltration des eaux pluviales ce qui a conduit à revoir les objectifs d'aménagement : le nombre d'habitations est réduit à 3, les espaces libres de pleine terre perméable passent de 70% à 90% et un accès commun sera créé pour les trois lots.
Le Val d'Hazey : OAP Vieux Villez	L'article L.111-6 du code de l'urbanisme interdit des constructions dans une bande de 75 m de part et d'autre d'une route classée à grande circulation sauf si une étude vient justifier de la prise en compte des nuisances. Un étude d'entrée de ville est annexée à la notice.

Communes du PLUiH	Nature de la modification
Léry - OAP Cœur de ville	Le périmètre de l'OAP est modifié. Une partie de la parcelle D1565 n'est plus classée AU et rebascule en zone U et le fond de jardin où se situe une habitation est reclassé en Nj.
Léry - OAP Lery Nord	La phase 2 de programmation est supprimée. Les parcelles C132 et C135 sont reclassées en zone naturelle pour maintenir l'état naturel de ce milieu.
Louviers - OAP roue d'Evreux	A la suite d'une erreur matérielle, des parcelles déjà construites sont retirées de l'OAP (parcelles ZC79 et ZC80).
Louviers - OAP du 11 novembre	La périmètre de l'OAP est réduit et la seule évolution concerne la hauteur des constructions pour correspondre à la construction réalisée.
Pont-de-l'Arche OAP Collège	Les objectifs de l'OAP sont revus et le périmètre réduit.
Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Friche Labelle	Ls dispositions de l'OAP sont ajustées pour répondre aux attentes du territoire liées aux projets de réhabilitation et de construction de l'ancien site Labelle. L'opération sera de caractère mixte avec au moins 50 logements. En matière de qualité environnementale il est prévu une végétalisation du quartier et préservation de la biodiversité notamment au travers de conservation d'arbres et du maintien partiel de la trame végétale naturelle existante.
Surtauville - OAP Sente des Croix	Les dispositions sont révisées et complétées pour prendre en compte dans le futur aménagement la qualité paysagère et architecturale des lieux.

Sur les emplacements réservés (ER) :

Le PlUi valant SCoT prévoit l'agrandissement d'un espace réservé sur la commune de Fontaine-Bellenger pour le projet d'extension du cimetière.

Sur le PLUiH :

- l'ER n°3 de la commune d'Incarville est supprimé à la suite de l'évolution de l'OAP du saut du Loup,
- L'ER n°19 sur la commune du Vaudreuil est supprimé à la suite de l'abandon du projet d'une aire de stationnement
- L'ERn°19 sur la commune de Louviers est supprimé à la suite de l'abandon du projet envisagé.

Autres modifications - STECAL

Le PLUi valant SCoT prévoit :

- **Commune des Trois Lacs** : création d'un Stecal Nls pour la création d'une aire de camping-cars sur la parcelle C423 pour un maximum de six camping-cars. Il n'est prévu aucune bétonisation ni installation de systèmes de vidange des eaux usées et pas de défrichement d'arbres.

Le PLUiH prévoit :

- **Commune de Louviers** : la création d'un secteur spécifique pour la sédentarisation des gens du voyage est prévue sur 25 parcelles qui seront classées Ug (sur 5812 m²), Ag (sur 5589 m²) et Ng (sur 4497 m²).
- **Communes de Val-de-Reuil**: dans le cadre du projet d'aménagement du stade nautique d'aviron de la base de loisirs pour accueillir des entraînements et compétitions, un Stecal Nl (naturelle de loisirs) d'une surface de 74 hectares sera créé.

Sur la protection du patrimoine bâti :

Commune de Heudebouville : l'intitulé de protection du Manoir du Sang-Mêlé est corrigé ; la protection porterait sur l'organisation du bâti délimitant une cour centrale.

Commune de Louviers :

- des bâtiments d'une ancienne exploitation agricole sont protégés comme éléments remarquables et peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Identification de pigeonniers comme éléments remarquables et paysagers (rue des martyrs de la résistance et avenu du maréchal Leclerc).

Commune de Saint-Pierre-la-Garenne : des murs et autres éléments bâtis ont été recensés et seront identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- Pour la rue du fond du Val : d'un corps de ferme ancien, porche et mur de clôture,
- Pour la rue du val Asselin : d'un lavoir, d'un mur en pierres, de murs et de façades en pierres,
- Pour la rue de l'ancien prieuré : d'un pigeonnier et de murs en pierres,
- Pour la rue des Farguettes : de façades en pierres et porches, de murs en bauge et en pierres, d'un lavoir,
- Pour la sente à l'âne : d'un mur en pierres.

Commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul : le moulin présent sur le site Dorémus sera identifié comme patrimoine bâti à protéger.

Sur la densification des zones d'activités :

Dans le cadre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le PLUi valant SCoT et le PLUiH veulent favoriser la densification et l'intensification des usages sur les zones Uz, Uza, Uzc. Pour cela il est prévu :

- Pour le PLUi valant SCoT : la réduction du taux des espaces libres de pleine terre qui sera fixé à 20% et en supprimant la règle limitant la hauteur des constructions. La limite de 12 m au faîtage ou à l'acrotère sera supprimée. Ces dispositions sont déjà prévues sur le périmètre du PLUiH.
- Pour le PLUi valant SCoT et le PLUiH : la révision des règles de distances d'implantation par rapport à la voirie. La distance minimale pourra être réduite à 5 m.

Sur la mise à jour du linéaire commercial :

Sur le linéaire commercial identifié, le changement de destination des commerces est interdit pour éviter qu'un commerce ne soit transformé en habitat, annexe….

Un tel linéaire est identifié sur la commune du Vaudreuil, sur des portions de la rue du Général Leclerc et la rue Arthur Papavoine.

Instauration d'un périmètre d'étude :

Un périmètre d'étude est délimité au plan de zonage de la commune de Louviers sur le secteur du nouveau quartier de la gare. Cela permet de sursoir à statuer pendant 2 ans sur toute demande pouvant rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Réduction du taux des espaces libres :

Commune de Louviers : pour permettre la réalisation de projets boulevard de Crosnes, le taux d'espace libre de pleine terre est réduit à 10%.

Abaissement de la hauteur maximale des constructions :

Commune de Saint-Pierre-du-Vauvray : dans le secteur les Longs Champs, la hauteur des constructions sera abaissée à 6 m à l'égout de toit et 9 m au faîtage pour conserver le caractère pavillonnaire de ce secteur.

Sur la prise en compte du risque falaise :

À la suite d'études menées par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour déterminer les niveaux d'aléas dans les zones présentant un risque de chutes de blocs et déboulements de falaises, le PLUiH et le PLUi valant SCoT émettent les dispositions suivantes :

- Sur le plan de zonage, les périmètres soumis aux risques d'aléa seront cartographiés.
- Le règlement indiquera que, dans ces secteurs, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Les secteurs d'aléa fort, moyen et faible seront identifiés en secteurs N. Il est admis dans les zones d'aléa faible des extensions et annexes à la condition qu'elle ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque falaise.

- L'annexe relative aux secteurs prédisposés aux chutes de blocs et éboulements se composera du guide élaboré par la DDTM édictant les principes de constructibilité dans les zones d'aléa.

Les communes concernées sont Cailly-sur-Eure, Amfreville-sous-les-Monts, Louviers, Saint-Pierre-du-Vauvray, la Vacherie.

Sur la prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Commune de Pîtres : la commune est couverte par le PPRI Boucles de Poses et vallée de l'Andelle. Le risque inondation sera étendu pour prendre en compte le zonage réglementaire du PPRI et une planche sera ajoutée à l'annexe 1 du PLUi se composant du règlement applicable sur la commune de Pîtres et du règlement écrit.

Sur la prise en compte des zones humides :

À la suite des dernières études Eure-Aval, 1 489 hectares de zones humides ont été ajoutées. Ces zones humides constituent des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles et certaines espèces animales. Elles figurent au plan de zonage et sont protégées à travers le règlement qui vise à éviter toute intervention ou projet sur une zone humide.

Un travail complémentaire sera mené ultérieurement afin de finaliser ce zonage plus finement.

5. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification n°5 des deux PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale afin de déterminer d'éventuels effets notables sur l'environnement.

Impacts sur les surfaces constructibles :

Par rapport au PLUi initial de 2019, les modifications apportées réduisent légèrement les surfaces constructibles avec le reclassement de quelques secteurs en zones naturelles ou agricoles.

De ce fait, la modification envisagée a une incidence positive.

Modifications du règlement :

Un certain nombre de modifications ont des effets positifs : prise en compte du risque falaise, densification des zones d'activités pour limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles, identification de zones humides supplémentaires, déclassement de parcelles en zone N ou A, protection des lisières boisées, classement de parcelles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ajout d'espaces boisés classés, prise en compte du risque inondation, identification de mares, d'arbres remarquables…

Les quelques impacts sont :

- l'extension d'un secteur Nh au Hameau Les Fosses,
- la création d'un Stecal Nl sur la base de loisirs de Val-de-Reuil pour accompagner l'activité existante. Cette création consiste à créer des pontons, une tour d'arrivée, et des aires de stationnement,
- la création d'un Stecal aux Trois lacs pour le stationnement de camping-cars.

Modifications des OAP :

Trois OAP voient leur périmètre modifié, douze sont ajustées dans leur contenu et/ou réduction du périmètre, une est supprimée et une créée.

Les modifications envisagées ont une incidence positive sur l'environnement car elles consistent en l'ajout de bandes d'inconstructibilité, de prise en compte de corridors écologiques, de bandes boisées, d'augmentation du pourcentage minimum des espaces non bâtis, d'augmentation d'espaces naturels ou de jardins ou de réduction du périmètre de l'OAP.

Concernant la création d'une nouvelle OAP (Saint-Aubin-sur-Gaillon Hameau de Habloville), la majorité des impacts sont jugés nuls ou positifs. Les seuls impacts résiduels jugés négligeables sont les risques de perte de biodiversité, de présence de monument historique à proximité et de fouilles archéologiques nécessaires.

Une OAP thématique Trame Verte et Bleue est créée. Elle définit les objectifs et orientations pour que les futurs projets d'aménagement puissent contribuer au développement de la biodiversité, de la nature en ville, au cycle de l'eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d'un paysage de qualité.

*Ce document a une incidence positive sur l'environnement c*ar il permet d'identifier et de préserver ls lisières de forêts, il renforce la prise en compte des axes de ruissellement, il renforce la prise en compte de la biodiversité dans les futurs projets d'aménagement et protège de nombreuses parcelles qui participent à la TVB soit par leur déclassement en zone naturelle soit par leur identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

6. LE PROJET DE MODIFICATION DU RLPI

6.1 Justifications de la modification

Le RLPi de l'Agglo Seine-Eure est entré en vigueur au 1er septembre 2023.

La modification envisagée vise à :

- Corriger des erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit et certains plans graphiques communaux.
- S'adapter aux réalités locales constatées depuis la mise en application de ce nouveau document de planification.
- Préciser et réajuster des dispositions réglementaires en cohérence avec le Code de l'environnement, et notamment intégrer ses dernières évolutions.
- Améliorer la formulation de certaines règles pour une meilleure compréhension de lecture.

6.2 Les modifications apportées

Ces modifications concernent :

Le règlement écrit :

- Des modifications sont apportées au préambule et au glossaire. Un tableau de synthèse est annexé permettant de regrouper la démarche à suivre selon le dispositif projeté et son lieu

d'implantation et précisant les consultations à effectuer. Des précisions sont également apportées sur la Zone de Publicité Restreinte 5 (ZPR) et sur le choix de la ZPR lorsque le terrain se situe sur deux zones.

- Des modifications des règles liées à la publicité et à la pré-enseigne : un certain nombre de règles sont modifiées pour être en conformité avec l'évolution réglementaire nationale (calcul des surfaces unitaires, surfaces maximales, pré-enseignes dérogatoires, publicité sur bâche). Quelques règles sont précisées (règle d'affichage sur mobilier urbain, densité, autorisation des pré-enseignes temporaires) ou modifiées (publicité lumineuse par transparence seulement et plus par projection).
- Modifications liées à l'enseigne :
  - Des ajustements sont apportés aux dispositions générales pour les enseignes temporaires, pour les enseignes sur murs traditionnels et bâtiments d'intérêt patrimonial, pour les enseignes installées en bandeau en ZPR1 et ZPR2,
  - Des explications sont apportées au calcul des surfaces d'enseignes installées en bandeau, aux enseignes en façade parallèle et perpendiculaire au mur,
  - Des précisions sont apportées sur le calcul de la surface d'enseigne,
  - Ajout d'une typologie d'enseigne en bandeau,
  - En ZPR4 : retrait de la règle maximale d'enseignes par façade et de celle limitant la hauteur des enseignes en façade. Les dispositions générales seront suffisantes pour limiter l'impact des surfaces d'enseignes en façade.

Le règlement graphique :

Les modifications ont trait à des corrections d'erreurs matérielles : concordance entre des zones Uz du PLUi et la ZPR4, secteurs d'activités identifiés en ZPR2, des secteurs urbanisables qui ont été rebasculés en zones naturelles ou agricoles qui sont à classer de ce fait en ZPR5

7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET COMMUNES

Les Personnes Publiques consultées ont été les suivantes : Préfecture de l'Eure, Sous-Préfecture (Les Andelys), Département de l'Eure, Région Normandie, Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Eure, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Eure, Chambre d'Agriculture de l'Eure, DDTM de l'Eure, DREAL, Agence Régionale de Santé, UDAP 27 (ABF), Agence Routière Départementale, SNCF.

Les avis suivants ont été reçus :

7.1 Avis de la CDPNAF :

Lors de sa séance du 3 septembre 2025, les membres de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers se sont prononcés sur les deux modifications du PLUi :

Avis sur le projet de modification du PLUi-H - Création de STECAL :

Concernant la création de Stecal, la CDPNAF formule :

- Un avis favorable pour la création des STECAL Ng et Ag destinés à la sédentarisation des gens du voyage, et des secteurs Ah situés rue des Canadiens, dans la mesure où ils viennent reconnaître l'existant.
- Un avis favorable pour la création du secteur Nh au hameau « Les Fosses » afin que les constructions existantes du hameau bénéficient du même zonage sur les communes de Louviers et Terres-de-Bord. La commission demande que la construction à usage d'habitation située au sud du hameau soit également intégrée à la zone Nh.
- Un avis favorable pour la création du Secteur Nl lié à la base de loisirs sous réserve que la délimitation de la zone soit limitée aux secteurs strictement nécessaires au projet tels que redéfinis après le travail effectué par l'EPCI et présenté en séance.

Avis sur le projet de modification du PLUi valant SCoT - Création de Stecal :

Concernant la création de Stecal, la CDPNAF formule :

- Un avis défavorable au projet de STECAL Nls car celui-ci est entièrement inclus dans le site classé de la Vallée de la Seine dite de la boucle des Andelys. Ce secteur n'est pas compatible avec la préservation du site.

7.2 Avis de la Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a émis le 12 août 2025 un avis favorable au projet de modification des deux PLUi et du règlement local de publicité intercommunal, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-après relatives au zonage permettant ainsi de limiter les impacts sur les activités agricoles. La Chambre rappelle que l'avis est réputé défavorable tant que les réserves identifiées nécessitant une correction n'ont pas été levées.

Sur le PLUi-H :

- Pour les corps de ferme situés à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, la bande inconstructible de 50 mètres dans les lisières forestières soit réduite ou bien supprimée pour permettre l'évolution du corps de ferme.
- Sur la commune de Louviers, la modification de zonage projetée pour permettre le changement de destination à des fins touristiques d'un ancien corps de ferme concerne une ferme toujours en activité qui a déposé une demande de permis de construire pour reconstruire un bâtiment agricole dans son enceinte. L'un des bâtiments identifiés pour ce changement de destination est englobé dans le nouveau projet de bâtiment agricole. L'identification de ce bâtiment est à retirer.
- Sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine, il est prévu de classer plusieurs parcelles déjà bâties et zonées en agricole en secteur Ah. Or, contrairement à ce qui est annoncé, il existe encore une activité agricole et il convient donc de laisser les parcelles concernées en secteur A.

Sur le RLPi :

Il est noté que les modifications de règlement n'ont pas d'impact négatif sur l'espace agricole.

7.3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

Dans son avis du 21 juillet 2025, la responsable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure fait part des observations suivantes :

Sur le PLUi valant SCoT :

- Sur la modification du règlement écrit :
  - Modification des façades : il faudra remplacer la phrase par *« les constructions traditionnelles seront conservées dans leur aspect d'origine sauf en cas d'impossibilité technique avérée »*,
  - Volets roulants : il conviendrait de modifier par *« Ajustement de la règle portant sur la pose de volets roulants sur un bâtiment existant »*,
  - Clôtures : il convient d'indiquer que les lames occultantes ne sont ni grises ni noires.
- Sur la création du Stecal commune des Trois Lacs : le projet est situé au sein d'un site classé et le camping et le caravaning ne sont pas autorisés sur ces espaces.
- Sur l'OAP Hameau de Habloville commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon : il convient d'ajouter que les nouvelles constructions devront suivre le style existant ; la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser le R+C, les tuiles ne devront pas être de couleur ardoisées et les enduits autorisés dans les beiges. Le bardage bois sera possible s'il ne recouvre pas intégralement la façade afin de ne pas dénaturer l'environnement du monument historique. Une question est posée sur la nature du grillage.

Sur le PLUi-H :

- Sur la modification du règlement écrit : même remarque que pour le PLUi valant SCoT
- Sur les modifications par commune :
  - Heudebouville : manoir du Sang-Mêlé : l'intitulé de protection doit être modifié par « la préservation du bâti ancien et son organisation » afin d'éviter un risque de démolition,
  - Louviers : la réduction des espaces libres Boulevard de Crosnes doit être conservé à 30% au vu de l'importance des arbres sur ce secteur,
  - Saint-Pierre-du-Vauvray : le projet présenté sur la friche Labelle ne correspond pas avec les autorisations acceptées avec prescription et/ou refusées par le service,
  - Surtauville : les couleurs d'enduits proposés sur l'OAP sont très foncés et paraissent inadaptées pour ce secteur ; les façades devront être dans les beiges clairs afin de garantir une bonne intégration architecturale et conserver l'identité euroise des constructions.

7.4 Avis du préfet :

L'avis du 19 août 2025 porte sur le projet de règlement local de publicité intercommunal. Il attire l'attention sur certaines dispositions réglementaires qui ne respectent pas, en l'état, le code de l'environnement et doivent être retravaillées :

- Le tableau en annexe 1 présente des erreurs et ne permet plus de faire le lien avec le guide de la publicité. Il conviendrait de reprendre le tableau original ou d'y faire référence.
- Projet de règlement :
  - Il est indiqué que le dispositif publicitaire peut faire l'objet d'une déclaration préalable ce qui est un raccourci et peut entraîner des ambiguïtés. Il convient soit de conserver la rédaction actuelle soit de faire référence à l'annexe 1 corrigée,
  - Plusieurs définitions du glossaire doivent être précisées afin d'être conforme avec le règlement national de publicité (RNP) : distinction entre bâtiment d'activités et les autres bâtiments, mobilier urbain, surface unitaire,

    Il est rappelé que le RLPi doit, en dehors de rares exceptions, être toujours plus strict que la réglementation nationale,
  - La limitation maximale des saillies de 70 cm pour une enseigne en drapeau est en contradiction avec la limite de 1/10^{e} fixées par les dispositions du code de l'environnement,
  - Au sein de certaines ZPR, la surface de l'écran permettant la publicité numérique sur du mobilier urbain est limitée à 6m². Il serait plus judicieux de limiter la surface unitaire d'affichage à 6m² sans faire référence à la taille de l'écran publicitaire.

7.5 Avis de la SNCF :

Dans son avis du 12 septembre 2025, la direction immobilière territoriale fait part de plusieurs remarques :

- Sur les servitudes du domaine public ferroviaire (servitude T1) : il est rappelé que ces servitudes doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique. Il est nécessaire que les documents graphiques du PLU fassent apparaître en aplat les emprises où s'applique la servitude T1 sous trame spécifique.
- Sur la maîtrise de la végétation : le classement en Espaces Boisés Classés du domaine public ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il convient donc de les retirer sur les parcelles propriétés du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.
- Le changement de zonage des parcelles CE018 et CH013 sur le secteur de Val-de-Reuil Est qui font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique. La servitude T1 donne des obligations de gestion des boisements règlementairement supérieures au règlement du PLUi qui doit être compatible avec elle. La SNCF demande le retrait de ces classements.
- Emplacement Réservé (ER) : un ER est prévu sur la commune d'Amfreville-sur-Iton le long de la plateforme ferroviaire. Il convient de s'assurer que cette prescription est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires. La servitude T1 impose une distance de 6 m à respecter en matière de plantation et permet d'exécuter sur une bande de 20 m des travaux de débroussaillement.
- Pour rappel les travaux à proximité des emprises ferroviaires nécessitent de consulter systématiquement la SNCF.

7.6 Avis du Département :

Le Département, dans son avis du 25 septembre 2025, fait part des éléments suivants :

- OAP Trame Verte, Bleue et noire : l'interdiction de constructions autorisées dans la bande de 50 m des lisières forestières pourrait être un frein aux potentiels aménagements de voirie dédié aux mobilités. Il semble nécessaire que ce type d'aménagement soit intégré aux exceptions.
- Emplacement Réservé Amfreville/Iton :
  - Concernant l'ER10 destiné à préserver le réservoir boisé le long de la voie ferrée, cette trame verte doit être préservée compte tenu du projet de voie verte se trouvant à proximité,
  - Concernant l'ER11 pour l'aménagement d'un trottoir, le département conseille de conserver l'actuel calibrage de la chaussée et de porter la largeur de l'ER à 3 m pour optimiser la sécurisation des piétons et vélos. Il préconise d'étendre cet ER afin de garantir une continuité de l'aménagement et invite la commune à étudier un ER sur les parcelles ZD 19/21/22/23/64.
- Mise à jour du zonage commune de Criquebeuf-sur-Seine : à l'occasion de futurs projets impactant les parcelles concernées par la mise à jour, le département devra être consulté compte-tenu du contexte routier.
- Mise à jour du zonage commune de Louviers : la parcelle AO 299 est desservie par la route RD 133 sur une portion hors agglomération. Compte-tenu de ce contexte, la capacité d'accueil du site devra être spécifiée et aucun accès supplémentaire ne sera autorisé.
- OAP Louviers Route d'Évreux : le futur projet qui sera transmis pour avis au Département devra comprendre les accès, leurs caractéristiques et le nombre de logements. En fonction du nombre de logements, un aménagement de sécurité à la charge du pétitionnaire pourrait être sollicité ainsi qu'un cheminement doux.
- OAP Louviers Ferme de la Londe : en fonction de la nature de l'activité qui sera décidée, un aménagement de sécurité à la charge du pétitionnaire et un cheminement doux seront à prévoir.
- OAP Surtauville Sente des Croix : un plan d'aménagement avec desserte de la zone sera à présenter comprenant la création d'un unique accès depuis la RD52 ainsi que l'intégration d'une continuité du cheminement doux.

7.7 Avis des communes :

PLUi-H :

Les communes d'Amfreville-sur-Iton, Andé, Criquebeuf-sur-Seine, Heudebouville, Le Manoir, Le Mesnil-Jourdain, Le Vaudreuil, Pont-de-l'Arche, Poses, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Pierre-du-Vauvray ont émis un favorable au projet de modification n°2 du PLUi-H

Certaines autres communes ont émis des avis défavorables ou bien des avis favorables assortis de remarques :

- Louviers : Demande d'intégrer en zone Nh tout ou partie des parcelles cadastrées F80, 81, 94, 96 dont certaines déjà bâties qui abritent des habitations appartenant à un même propriétaire afin d'assurer une cohérence avec la réalité du terrain.
- Saint-Etienne-du-Vauvray :
  - Avis défavorable de la zone N pour la parcelle ZC111 qui a été totalement nettoyée et pour laquelle un certificat d'urbanisme a été déposé,
  - Le conseil municipal demande de réétudier l'intérêt réel du changement de statut concernant le petit hameau situé dans l'angle de la rue de Crémonville et de la rue de Paris,
  - Avis défavorable dans le cadre de la protection du patrimoine végétal pour les parcelles B201, B667, B932, B1125, B426, B430, B432, ZC53, B856, B855, B368, B798, B797, ZC52, ZC90, ZC184 et avis favorable pour le reste de l'ensemble des parcelles non situées rue du Petit Mont. Ces fonds de jardin ne sont pas des corridors écologiques si le chemin du reposoir est inclus dans les parcelles soumises à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme et le conseil municipal demande donc à ce que chemin soit inclus.
  - La commune ne s'oppose pas à la création d'une zone de 50 m en lisière de forêt mais souhaiterait avoir plus d'information sur la façon dont l'agglomération a défini les terrains impactés.
- Saint-Germain-de-Pasquier : avis défavorable car une grande partie de l'ensemble des terrains en lisière de forêt ne pourraient plus être constructibles et tout projet de vente de terrain pour de futures constructions les rendraient caducs.
- Incarville : avis favorable assorti des remarques suivantes :
  - La commune donne son accord pour la suppression de l'OAP des Forrières Nord et le reclassement du terrain en zone U,
  - La commune ne souhaite pas l'instauration d'une protection paysagère et environnementale sur l'intégralité de la parcelle AC0216 puisqu'elle empêcherait la construction de nouvelles habitations,
  - La commune a conscience que la surface de constructibilité sera conditionnée par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) en cours d'élaboration. Le PLUI restera néanmoins compatible avec ce document, sans restreindre davantage la constructibilité du terrain,
  - La commune souhaite que le périmètre de protection du SGEP soit adapté à la réalité du terrain et puisse être modifié.

PLui valant SCoT :

Les communes de Champenard, Gaillon, Le Val-d'Hazey, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Pierre-de-Bailleul ont émis un favorable au projet de modification du PLUi valant SCoT.

La commune de Clef-Vallée-d'Eure a indiqué dans sa délibération :

- En référence à la décision du Tribunal Administratif du 16 janvier 2025 qui a annulé l'ouverture à l'urbanisation des parcelles E798,799, 800,801,802 et 803 et a redéclassé ces terrains en zone Ap le conseil municipal demande à l'agglomération de prendre acte de cette décision du tribunal.

Le RLPi :

Les communes d'Andé, Champenard, Clef-Vallée-d'Eure, Heudebouville, Le Manoir, Le Mesnil-Jourdain, Le Val d'Hazey, Le Vaudreuil, Lery, Louviers, Pont-de-l'Arche, Poses, Saint-Etienne-sous-Bailleul, Saint-Germain-de-Pasquier, Saint-Pierre-de-Bailleul, ont émis un favorable au projet de modification n°1 du RLPi.

7.8 Avis de la MRAe :

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été sollicitée par courrier en date du 3 juillet 2025 par la communauté d'agglomération Seine-Eure afin de rendre un avis sur les modifications envisagées pour les deux PLUi.

Par courrier en date du 7 octobre 2025, la MRAe a indiqué qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme sur la modification n°5 du PLUi-H. Elle demande que cette information soit portée à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

Par courrier en date du 24 octobre 2025, la MRAe a indiquée qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme sur la modification n°5 du PLUi valant SCoT. Elle demande que cette information soit portée à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

Ce dernier courrier est arrivé ultérieurement au délai de 3 mois après la saisie de la collectivité et a été porté aussitôt à la connaissance du public en cours d'enquête en étant repris sur le registre dématérialisé.

8. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public sous forme papier à l'hôtel d'agglomération ainsi que dans toutes les mairies où se sont tenues des permanences du commissaire enquêteur et sous forme électronique sur le registre numérique ouvert à cet effet (cf. II. 3 *Publicité et information du public*). Ce dossier comportait les pièces suivantes :

8.1 Pièces relatives aux modifications apportées :

Pièce 1 – Modifications relatives au PLUi-H :

Ce dossier comprend :

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

Pièce 2 – Modifications relatives au PLUi valant SCoT :

Ce dossier comprend :

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

Pièce 3 – Règlement Local de Publicité Intercommunal :

Ce dossier comprend :

- Une notice de présentation détaillant les objectifs et choix de la modification ainsi que les modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique.
- Le projet de règlement modifié faisant apparaître en rouge les modifications apportées. *Nota : cette pièce ne figurait pas dans le dossier papier.*

Pièce 4 - Bilan de la concertation :

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

8.2 Avis reçus :

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

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

En cours d'enquête, le dossier a été complété par les avis des communes reçus postérieurement ainsi que du courrier de la MRAe relatif au PLUi valant SCoT.

8.3 Pièces administratives :

Sur les projets de modifications :

- L'arrêté 24A60 du 21 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification n°5 du PLUi-H.
- La délibération du 21 novembre 2024 définissant les objectifs et modalités de la concertation sur le projet de modification du PLUi-H.

- La délibération du 19 juin 2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification du PLUi-H.
- L'arrêté 24A61 du 21 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification n°5 du PLUi valant SCoT.
- La délibération du 21 novembre 2024 définissant les objectifs et modalités de la concertation sur le projet de modification du PLUi valant SCoT.
- La délibération du 19 juin 2025 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification du PLUi valant SCoT.
- L'arrêté 25A39 du 26 juin 2025 prescrivant la procédure de modification du RLPi.

Sur l'enquête publique :

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

8.4 Registre d'enquête publique :

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

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision en date du 5 août 2025 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné comme commissaire-enquêteur avec Mme Elisabeth Graveline comme suppléante en vue de procéder à l'enquête publique relative aux modifications n°5 des deux PLUi et du règlement local de publicité intercommunal.

2. CONSULTATIONS PRÉALABLES À L'ENQUÊTE ET DURANT L'ENQUÊTE

Après un premier contact téléphonique avec les services de l'agglomération en charge du dossier à la suite de ma désignation m'informant que l'enquête ne pourrait débuter que vers la mi-octobre, il a été convenu de nous rencontrer mi-septembre 2025. À ma demande, il m'a été communiqué de manière dématérialisée les notices de modification des PLUi et du RLPi.

Le 17 septembre 2025, je me suis rendu dans les locaux de la communauté d'agglomération Seine Eure où j'ai rencontré Mme Emilia Lasseur Cheffe de projet Planification Territoriale à la Direction de l'aménagement, M. Richard Dufour Chargé d'étude au pôle planification et M. Laurent Lascoux Directeur Adjoint à la Direction de l'Aménagement.

Lors de cette réunion, il m'a été présenté :

- Les modifications apportées aux deux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunal et au Règlement Local de Publicité intercommunal.
- Les justifications qui ont conduit à prévoir ces modifications.
- Le calendrier souhaité de réalisation de l'enquête publique.
- La situation du dossier en particulier les envois du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA), Personnes Publiques Consultées et Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
- Le contenu du dossier d'enquête.

Par ailleurs, la collectivité m'a informé de son choix de mettre en ligne le dossier via un registre dématérialisé permettant au public de consulter toutes les pièces du dossier et d'y faire ses dépositions.

Ces éléments ont permis de caler un calendrier d'enquête en tenant compte du délai de réponse des PPA.

Lors de la réunion, nous avons, ainsi défini, en concertation avec les services de l'agglomération, le siège de l'enquête (siège de l'agglomération), une date de début d'enquête et de fin d'enquête, le nombre de permanences et les lieux de permanences.

Il a ainsi été convenu de prévoir six permanences réparties sur les différents périmètres du territoire en prenant en compte les communes impactées par les modifications, la taille des communes et les

distances d'éloignement entre les lieux de permanences pour permettre au public de pouvoir facilement consulter le dossier et rencontrer le commissaire-enquêteur.

Le choix a été fait également de prévoir une permanence le samedi matin et deux permanences le soir jusqu'à 19h pour faciliter l'accueil du public.

Concernant le dossier d'enquête, il a été prévu que, dans les mairies lieux de permanence et au siège de l'agglomération, un dossier complet en version papier soit tenu à la disposition du public.

L'arrêté N°25A44 du 23 septembre 2025 précise toutes ces modalités de consultation et d'information du public.

Un point a également été fait sur la communication en lien avec l'enquête publique en suggérant aux collectivités de relayer l'information par leurs moyens de communication habituels.

3. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

La publicité relative à cette enquête a été réalisée par divers moyens :

Par voie d'affichage :

En mairies : conformément à l'Arrêté d'enquête publique, un affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les mairies de l'agglomération et au siège de Seine Eure Agglo.

Lors de la tenue des permanences, j'ai pu me rendre compte de la présence de ces affiches de couleur jaune sur les panneaux d'information.

Par les annonces légales :

L'avis d'enquête publique est paru dans deux journaux diffusés dans le département, quinze jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

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

Par la mise en ligne des documents sur internet :

Pour cette enquête publique, la collectivité a fait le choix de mettre en place un registre dématérialisé permettant la consultation en ligne de l'ensemble des documents du dossier et des contributions déposées par voie numérique à l'adresse : *https://participation.proxiterritoires.fr/plui-seine-eure-agglo*

Il a également été prévu :

- Que la totalité du dossier puisse être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les locaux de l'agglomération Seine-Eure aux horaires d'ouverture des locaux.
- La possibilité pour le public de déposer ses observations sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête ainsi que sur l'adresse internet : *plu-seine-eure-agglo@mail.proxiterritoires.fr*.

- Une mise en ligne sur le registre numérique de toutes les dépositions reçues par voie électronique de manière à être consultables par le public.

Par la communication faites par les communes :

La communication sur cette enquête publique a été peu relayée par les sites internet des communes du territoire.

Sur certaines communes disposant de l'application « Panneau Pocket », cette information avec les dates de permanence a été reprise et des personnes se sont déplacées lors des permanences après avoir eu ce message via cette application (Gaillon, St Etienne-sous-Bailleul, Saint-Pierre-de-Bailleul, le Val-d'Hazey…). La commune de Saint-Etienne-du-Vauvray a quant à elle réalisé un boîtage auprès des habitants en explicitant les modifications projetées sur la commune et en rappelant les modalités pour faire part de ses observations.

4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Dates des permanences :

Conformément à l'Arrêté du 23 septembre 2025, je me suis tenu à la disposition du public aux dates et lieux suivants :

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

Tenue des permanences :

Lors de mes permanences, j'ai pu disposer d'une pièce séparée mise à ma disposition par les municipalités et agglomération afin de pouvoir recevoir le public.

Lors de chacune de mes permanences, j'ai pu rencontrer du public :

Permanence du 15 octobre 2025 siège de l'agglomération Louviers :

M. DROUET Jean-Marie de Venables est venu consulter le dossier et s'informer sur les évolutions concernant sa commune et les communes riveraines. Il n'a pas fait de déposition.

Permanence du 16 octobre 2025 mairie de Gaillon :

Mme et M. LAGAISE Marie-Pierre et Jacques : ils sont propriétaires d'une parcelle sur la commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul qui fait l'objet d'une mesure de protection au titre de la trame verte et contestent cette modification. Ils feront une déposition ultérieurement.

Mme FIRST Fanny et M. PAIN Clément de Saint-Pierre-la-Garenne : propriétaires de la parcelle AB 287, ils ont effectué à plusieurs reprises des demandes pour que cette parcelle soit classée constructible et demandent quand aura lieu la révision du PLUi permettant cette modification (déposition R1 Gaillon).

Permanence du 28 octobre 2025 mairie de Pont-de-l'Arche :

M. AUVRAY Ambroise de Louviers : propriétaire du château de la Villette, il est venu évoquer plusieurs modifications qui l'impactent : la modification de zonage pour 17 parcelles qui étaient en zone U et sont classées en zone N, la prise en compte de lisières forestières impactant l'OAP de la Villette et le Stecal Nl au niveau du château. Pour mieux appréhender ces problématiques, je luis ai proposé de se rencontrer sur place. Un rendez-vous a été organisé sur le site le 6 novembre 2025.

M. BECUS Francis de Saint-Germain-de-Pasquier est venu se renseigner sur la constructibilité d'une parcelle qui est en zone U et n'est donc pas concernée par les évolutions.

Permanence du 7 novembre 2025 mairie de Clef-Vallée d'Eure :

Mme et M. LAGAISE Marie-Pierre et Jacques de Saint-Etienne-sous-Bailleul qui étaient venus à Gaillon et ont souhaité me rencontrer de nouveau et déposeront plus tard (déposition @11).

M HUET de Clef-Vallée d'Eure venu se renseigner sur d'éventuelles modifications sur la commune.

M. VIALELLE Michel de Clef-Vallée-d'Eure (La Croix-Saint-Leuffroy), propriétaire de parcelles qui ont fait l'objet d'un jugement du tribunal Administratif les classant en zone agricole et qui a fait une déposition (déposition R1 Clef-Vallée d'Eure).

Une personne anonyme de Clef-Vallée d'Eure qui a fait une déposition relative aux éoliennes domestiques (déposition R2 Clef vallée d'Eure).

Permanence du 8 novembre 2025 mairie de La Haye-Malherbe :

Une personne anonyme de Porte Joie qui a fait la déposition @1 a souhaité me rencontrer pour expliquer le contexte local à l'origine de sa déposition. Elle s'inquiète des impacts de nouvelles constructions dans des zones affectées par des remontées de nappe et des répercussions que cela pourrait avoir pour les constructions voisines.

M. et Mme JACOBS de Saint-Etienne-du-Vauvray venus faire une déposition pour contester l'impact de la mise en place de lisières forestières sur leur parcelle (déposition R2 La Haye Malherbe).

Mme DUTORDOIR de Saint-Didier-des-Bois venue se renseigner sur le dossier. Elle aurait, dans le futur, une demande d'ouvrir à l'urbanisation une parcelle non constructible et demandait la procédure à suivre pour cela.

Permanence du 14 novembre - siège de l'agglomération Louviers :

M. MORLET Christian de Louviers qui s'interroge sur l'utilité de conserver un emplacement réservé (déposition R7 Louviers).

M. BOTTIER Régis qui vient déposer pour le compte de sa mère Mme BOTTIER Jocelyne de Saint-Etienne-du-Vauvray qui s'oppose à une modification sur la commune (déposition R8 Louviers).

Mme CHEFDEVILLE qui demande le classement en zone U d'une parcelle agricole (déposition R9 Louviers).

M. THEROUDE Bertrand qui fait une déposition relative à l'OAP du Beau Val (déposition R10 Louviers).

Mme ROTHE Nicole de Saint-Etienne-du-Vauvray qui avait fait une déposition sur le site dédié demandant quelles étaient les modifications envisagées pour sa rue (E15). Elle est venue prendre connaissance des modifications relatives à sa commune. N'étant pas concernée par les modifications, elle n'a pas déposé.

M. CRESTIN Jean Baptiste de Louviers qui représente la société Terres à Maisons et dépose un courrier (Courrier 3) relative à un parcelle impactée par les lisières forestières.

M. BRANCOURT Pierre qui vient se renseigner sur le règlement de publicité applicable sur le territoire.

M. et Mme LETHIELLEUX Michel de Quatremare qui sont concernés par le déclassement d'un terrain en zone U et font une déposition (déposition R11 Louviers).

M. ROST Michel directeur de la société Amex qui a déjà fait une déposition (@28 et E29) par internet et venait expliquer sa problématique et me laisse une copie courrier de sa déposition (Courrier 4).

M. AUVRAY Amboise de Louviers venu vérifier que j'avais pu prendre connaissance de ses dépositions relatives à l'OAP de la Villette (@30), à la demande d'extension du Stecal Nl sur la parcelle AD60 (@27) et au projet de changement de zone pour ses parcelles sur la chaussée Décrétot (@26).

Gestion du site internet et des dossiers papier :

Avant l'ouverture du registre dématérialisé, j'ai vérifié que l'ensemble des pièces du dossier étaient bien disponibles en ligne.

Le site a ensuite été enrichi en cours d'enquête :

- de l'avis de la MRAe relatif à la modification n°5 du PLUi valant ScoT (courrier du 24 octobre 2025 reçu postérieurement au délai de 3 mois après la sollicitation de l'avis).
- des délibérations de certaines communes reçues postérieurement au démarrage de l'enquête.

Lors de mes premières permanences en mairie, j'ai constaté que les dossiers papier ne comprenaient pas le document *« Annexe thématique Trame Verte et Bleue »*. J'en ai informé la collectivité qui a aussitôt fait procéder à l'ajout de ce document dans l'ensemble des dossiers papier.

Dans les dépositions reçues sur le site pendant l'enquête, certaines faisaient suite à un boîtage réalisé par la municipalité de Saint-Etienne-du-Vauvray informant de l'enquête en cours et s'interrogeaient sur les modifications prévues et la manière d'en prendre connaissance (dépositions @15 et E13). Une réponse leur a été faite via la plateforme numérique les informant de la manière de pouvoir prendre connaissance des modifications. Une de ces deux personnes est par ailleurs passée me voir lors de la dernière permanence.

Deux dépositions faites par la même personne (E19 et E20) demandaient d'aller télécharger l'argumentaire des dépositions et les pièces jointes par un lien We Transfer. Il a été répondu via la plateforme que cette manière de procéder n'était pas possible et que ces documents devaient être déposés sur la plateforme de manière à être accessibles au public. De nouvelles dépositions avec des pièces jointes ont été réalisées (@21, @22, @26, @27, @30).

Cette même personne m'a adressé un nouveau message le 19 novembre 2025. Il lui a été répondu que l'enquête étant terminé depuis le 14/11/2025 à 16h30 il n'était plus possible de prendre en compte de nouveaux éléments et que la durée de 30 jours de l'enquête était faite pour laisser le temps de déposer que cela soit par le registre électronique ou en adressant un courrier papier.

5. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le vendredi 14 novembre 2025 à 16h30, le délai d'enquête étant expiré, l'enquête publique a pris fin. Je suis passé le soir même récupérer les registres à l'hôtel d'agglomération, ainsi qu'en mairies de Gaillon et de Clef-Vallée-d'Eure. Le mardi 18 novembre 2025, j'ai récupéré les registres de Pont-de-l'Arche et de La-Haye-Malherbe. Ces registres ont été aussitôt clos par mes soins.

6. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

À l'issue de cette enquête, j'ai élaboré un procès-verbal de synthèse reprenant les remarques du public. Ce procès-verbal a été complété par des questionnements complémentaires de ma part sur certaines dépositions ainsi que sur les réponses apportées par la collectivités aux avis exprimés par les personnes publiques associées et les communes sur les projets de modification. (cf. Annexe 1).

Le 21 novembre 2025, un rendez-vous a été pris à l'hôtel d'agglomération avec M. Richard Dufour pour lui présenter et commenter mon procès-verbal de synthèse. Je lui ai demandé d'examiner les questions soulevées et d'y répondre dans un délai de 15 jours maximum soit avant le 6 décembre 2025.

Un mémoire en réponse a été élaboré par la collectivité et m'a été adressé par courriel le vendredi 5 décembre 2025 (cf. mémoire en réponse en Annexe 2). Une réunion par visioconférence a été organisée le lundi 8 décembre 2025 entre les services de la collectivité et moi-même pour bien comprendre les réponses apportées.

.

III - ANALYSE QUANTITATIVE DES DÉPOSITIONS

Durant l'enquête publique, il a été constaté la fréquentation suivante sur le registre électronique :



La collectivité a fait le choix en début d'enquête de remonter sur le registre électronique les dépositions faites sur les registres papier. Ceci n'a pu se faire que partiellement puisque certaines dépositions n'ont pas pu être reprises (dépositions dans le registre de La-Haye-Malherbe, de Clef-Vallée-d'Eure et dépositions des 13 et 14 novembre 2025 dans le registre de l'agglomération).

Un certain nombre de dépositions ont été faites en doublon et ainsi, au final, il a été reçu :

- 16 dépositions sur les registres papier,
- 4 courriers,
- 29 dépositions sur le registre électronique dont 6 dépositions en doublon et deux demandes pour savoir comment prendre connaissance du dossier.

Dans la suite de ce rapport, pour chaque déposition, les observations sont reprises avec la réponse apportée par la collectivité et complétées par un commentaire de ma part.
Pour faciliter la lecture :

- ✓ La remarque formulée par le public est rédigée en caractère noir.
- ✓ La réponse apportée par la collectivité est rédigée en caractère bleu.
- ✓ *Le commentaire du commissaire-enquêteur est en police italique et caractère noir sur fond gris.*

IV - DÉPOSITIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

Les dépositions reçues ont été classées selon six thématiques :

1- ZONAGE :

1.1 Demande de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zones constructibles

1.2 Zones humides et terrains inondables

1.3 Reclassement de zones constructibles en zone naturelle ou agricole

1.4 Stecal

2- PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

3- REGLEMENT

3.1 Hauteur des constructions

3.2 Clôtures

3.3 Règlement local de publicité

3.4 Autres demandes

4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5- EMPLACEMENTS RESERVES

6- CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

REFERENCES DES DEPOSITIONS DU PUBLIC :

Registre d'enquête : R suivi du n° de déposition sous ce mode et du lieu où se trouvait le registre

Courriels reçus (E) ou déposition sur le registre électronique @ suivi du n° de déposition

Courriers reçus : Courrier suivi du n° de déposition sous ce mode

1. DÉPOSITIONS RELATIVES AU ZONAGE

1.1 Demande de classement de zones naturelles ou de zones agricoles en zones constructibles :

Un certain nombre de dépositions reçues concernaient la possibilité d'étendre des zones constructibles aux dépens de zones naturelles ou agricoles. Ces modifications du zonage ne sont pas prévues dans la présente modification du PLUi et relèveraient d'une procédure de révision.

Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray :

R9 Louviers - Déposition de Mme Valérie Chefdeville :

Elle demande le passage de la parcelle ZC 36 de zone agricole en zone constructible.





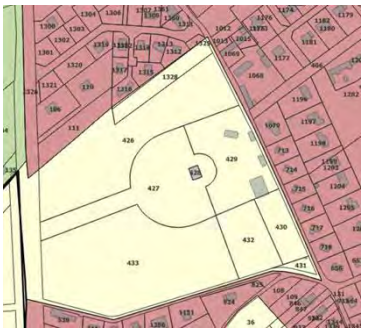
Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Le reclassement de la parcelle ZC0036 en zone constructible ne peut pas être prise en compte dans le cadre de la présente procédure de modification, cette évolution relève exclusivement d'une procédure de révision du PLUi. Par ailleurs, la parcelle ne constitue pas une dent creuse du tissu bâti existant. L'ouverture à l'urbanisation irait à l'encontre des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, et de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La demande porte sur une parcelle actuellement classée en zone agricole. Un changement de zonage de zone agricole A vers zone urbanisée U ne peut pas rentrer dans le cadre d'une procédure de modification mais nécessite effectivement de passer par une procédure de révision et seulement s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation. Les objectifs de zéro artificialisation nette vont fortement limiter dans le futur ces possibilités d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation.*

@12 - Déposition de M. Éric Jammet :

Les parcelles 1328, 426, 427, 430, 431, 432, et 433 sont closes de murs. Elles ne participent donc pas à la trame verte. N'ayant plus de vocation agricole, ni d'essences remarquables, principalement des marronniers, elles devraient pouvoir être classées urbanisables. Cet ensemble reste la seule réserve de développement du village sans affecter les terres agricoles en activité.



Je ne l'ai pas vu dans les modifications mais il était prévu, de longue date, de rendre l'ensemble des parcelles B277, 1071 et 1074 constructibles compte tenu de leur altimétrie commune et hors zone humide. Peut-être cela a déjà été fait ?





Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend acte des remarques et apporte les éléments de réponses suivants

- Les parcelles B1328, B0426, B0427, B0430, B0431 et B0432 et B0433 ont été classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en raison de leur caractère arboré et de l'intérêt qu'elles présentent pour la qualité paysagère du village. Ce classement vise à préserver cet espace végétal constitutif de la trame verte locale et à la protection de la biodiversité. Être clos de murs n'exclut pas automatiquement la valeur écologique de l'espace (refuge, îlot de fraicheur, perméabilité etc.). Il ne s'agit donc pas d'un classement fondé sur leur vocation agricole, mais sur leur valeur paysagère et environnementale, aussi indépendamment du fait qu'elles soient des jardins privés ou qu'elles soient closes de murs. Il a été néanmoins décidé après échanges avec les élus que la protection environnementale sera retirée uniquement sur les parcelles B0430 et B0432 (partie non arborée), représentant une surface de 640om².

- Les parcelles B0227, B1071 et B1074 sont actuellement classées en zone Agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut être examinée que dans le cadre d'une révision du PLUiH, et non dans le cadre d'une procédure de modification, dont les effets sont plus limités. Ainsi, la demande ne peut pas être intégrée dans la présente modification n°5.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Le commentaire est identique au précédent : seule une procédure de révision permettrait de changer le zonage pour rendre ces parcelles constructibles.*
>
> *S'agissant des parcelles closes de murs, si elles n'ont pas d'activité agricole et compte tenu de leur caractère arboré pour certaines d'entre-elles, un classement en zone N ou Nj me semblerait plus pertinent.*

E24 - Déposition Anonyme :

Le déposant souhaite attirer l'attention sur ses deux parcelles cadastrées B0201 et B0667, et actuellement classées en zone A. Il souhaite solliciter l'étude d'un reclassement de ces deux parcelles en zone AU ou U, afin de permettre une éventuelle constructibilité future. Ces terrains se trouvent en bout de rue, dans un secteur déjà largement urbanisé. La rue Nationale compte de nombreuses habitations, et plusieurs zones du village font déjà l'objet de projets de lotissements ou d'extensions urbaines. Il signale que ces parcelles sont situées dans une continuité logique de l'urbanisation existante et qu'elles ne sont pas exploitées pour l'agriculture, elles sont en contact direct avec les

réseaux (voirie, eau, électricité, fibre) et ne constituent pas un espace agricole fonctionnel ou stratégique.

Au regard de ces éléments (urbanisation existante, cohérence paysagère, absence d'usage agricole, et projets futurs de la commune), il est demandé la prise en considération d'un reclassement en zone à urbaniser.





Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Il est rappelé que le reclassement en zone U ou AU ne peut être réalisé que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, et non d'une simple modification. Par ailleurs, la parcelle B0201 est située en zone verte du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Boucle de Poses, où toute nouvelle construction d'habitation est strictement interdite. Ce classement constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi. En conséquence, la demande de reclassement ne peut pas être retenue.

Concernant les protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Seule la parcelle B0201 restera protégée dans sa globalité, compte tenu de son intérêt paysager et environnemental. La protection proposée sur le terrain B0667 sera quant à elle retirée, ce qui permettra au propriétaire de conserver la possibilité de construire une annexe ou une extension à l'habitation, dans le respect des règles de la zone A.

Cette solution permet de tenir compte des contraintes réglementaires liées au PPRi tout en apportant une réponse proportionnée aux enjeux de ce secteur.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Le commentaire est identique aux précédents : seule une procédure de révision permettrait de changer le zonage pour rendre ces parcelles constructibles.*
>
> *La réduction du périmètre de protection du patrimoine végétal permettra une construction limitée sur la parcelle B667.*

Commune de Saint-Pierre-la-Garenne :

R1 Gaillon - Déposition de Mme Fanny First :

Mme First et M. Pain de Saint-Pierre-la-Garenne sont propriétaires de la parcelle AB 287. Ils ont effectué à plusieurs reprises des demandes pour que cette parcelle soit classée constructible et renouvellent leur demande.

Dans les précédentes enquêtes publiques il a été répondu que cette demande ne pourrait être instruite qu'à l'occasion d'une révision du PLU. Ils demandent quand aura lieu cette révision ?



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

À ce jour, aucune procédure de révision du PLUi valant SCoT n'est engagée, ni programmée par l'Agglomération Seine Eure. La modification n°5 ne permet pas d'instruire votre demande de constructibilité. Elle pourra être examinée lorsqu'il sera décidé d'engager une procédure de révision.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de l'agglomération est claire ; il n'y a pas de projet de révision programmée pour le moment. Dans le cas où une telle procédure serait engagée dans le futur, il serait souhaitable d'en informer ces personnes afin qu'elles puissent formuler leur demande.*

1.2 Zones humides et terrains inondables :

Commune de Porte-de-Seine :

@1 -Déposition anonyme :

À la suite à votre enquête je tiens à vous informer que dans notre si belle commune de porte de Seine nous avons des terrains inondés chaque année, à l'heure d'aujourd'hui ces terrains sont constructibles, je ne comprends pas comment les règles sont définies.

Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

Cette personne est venue lors d'une permanence. Elle s'inquiète des impacts d'éventuelles nouvelles constructions sur le secteur de Porte-Joie dans un secteur actuellement classé en U et qui est affecté par des remontées de nappe et notamment des répercussions que cela pourrait avoir pour les constructions voisines du fait du rehaussement des nouvelles constructions.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Le PLUi prend bien en compte les risques d'inondation. Le règlement renvoie systématiquement à l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi).

À Porte de Seine, le PPRi du territoire de la Boucle de Poses s'applique. Le plan de zonage du PLUi est ainsi élaboré en tenant compte des zones d'aléas définies par les PPRi : aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation dans les secteurs classés en zone rouge ou verte du PPRi (zones où le risque d'inondation est le plus important). Si des secteurs sont déjà urbanisés et situés en zone inondable, toute nouvelle construction doit respecter les prescriptions du PPRi : niveau du rez-de-chaussée, interdiction de sous-sol, matériau…

Enfin, les PPRi ont une valeur supérieure aux documents d'urbanisme locaux : un permis de construire ne pourra être accordé s'il est contraire aux règles du PPRi. Par ailleurs, les aléas peuvent évoluer avec le temps, notamment en raison des changements climatiques ou d'études hydrauliques actualisées. Les PPRi pourront alors être révisés par l'État pour mieux adapter les zonages aux risques reconnus.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de l'agglomération est complète et explicite bien les règles dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondation.*

Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray :

@12 - Déposition de M. Éric Jammet :

Zones Humides : Un recalage de la carte est nécessaire. Une partie de la zone bleue dépasse de la rue Nationale et déborde dans le parc du château Fronty.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Concernant le périmètre des zones humides : la zone mentionnée correspond effectivement au périmètre identifié dans le cadre du Programme Pluriannuel des Milieux Aquatiques et Humides (PPMAH). La couche cartographique utilisée à ce stade représente des milieux potentiellement humides à approfondir, qui feront l'objet d'une étude de délimitation précise ultérieure. En conséquence, il est possible que ce pré-zonage fasse apparaître une approximation locale. L'ajustement cartographique définitif interviendra lors de l'étude dédiée, qui permettra de confirmer ou de rectifier les limites réelles des zones humides, notamment aux abords de la rue Nationale et du parc du château Fronty.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de l'agglomération permet de comprendre comment ont été définis les périmètres des zones humides et qu'un travail d'affinage sera à mener ultérieurement sur le terrain.*

1.3 Reclassement de zones constructibles en zone naturelle ou agricole :

Commune de Clef-Vallée-**d'Eure** :

R1 Clef-Vallée-d'Eure - Déposition de M. Michel Vialelle :

Propriétaire des parcelles E798 à E804 sur la commune (La Croix Saint-Leuffroy). Ces parcelles ont été achetées en 2003 et étaient constructibles. Lors de la mise en place du PLUi, en 2019, elles ont été déclarées non constructibles par erreur.

En 2022, lors de la modification n°1, cette erreur a été rectifiée et ces parcelles sont redevenues constructibles. Dans le dossier de modification n°1, on retrouve bien les explications de cette correction (Notices des modifications apportées et justifications). J'apprends maintenant que, sur décision du Tribunal Administratif, ces terrains ne seraient plus constructibles alors que je n'ai pas été informé de cette procédure et n'ai pas pu me défendre.

Il semblerait que ce soit dû à une erreur de procédure de la collectivité. Comment comptez-vous rectifier cette erreur afin que mes terrains soient à nouveau constructibles ?



Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

Ce jugement du Tribunal a été repris par la commune de Clef-Vallée-d'Eure dans l'avis qu'elle a formulé. Quelle est la position de la collectivité à la suite de ce jugement du Tribunal ? Un appel est-il en cours sur ce point ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les parcelles E0798 et E0804 avaient en effet été reclassées en zone constructible lors de la modification n°1 du PLUi valant SCoT approuvée en 2022. Toutefois, par jugement du tribunal administratif, cette évolution a été annulée. Le juge ayant considéré que le reclassement en zone constructible ne pouvait être opéré par simple modification, mais nécessitait une procédure de révision, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. En exécution de cette décision de justice et pour garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme, la présente modification du PLUi corrige cette illégalité en remettant les parcelles dans leur zonage antérieur, à savoir en zone agricole protégée (Ap).

Tout éventuelle évolution future du zonage de ces terrains pourra, le cas échéant, être étudiée dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La collectivité a repris dans sa réponse l'historique des modifications de zonage sur ces terrains.*
>
> *L'agglomération doit prendre en compte cette décision de justice et reclasser ces terrains en zone A. Seule une procédure de révision permettrait de changer de nouveau le zonage de ces terrains pour les rendre constructibles mais compte-tenu de la localisation de ces parcelles quasiment entourées de zones agricoles et des évolutions réglementaires qui tendent à réduire l'artificialisation des zones agricoles et naturelles, il ne me semble absolument pas garanti que ce reclassement puisse aboutir.*

Commune de Louviers :

E19/@22/@26 - Déposition de M. Ambroise Auvray :

Monsieur Auvray est, par le biais de sa SCI familiale, propriétaire depuis 2004 d'un ensemble immobilier situé au 1 Ancien chemin de Saint-Pierre 27400 Louviers et cadastré AD 75, et AD 78 à

AD94 (et la partie en zone U de la parcelle AD0095) (lieudit « Les Vignes »), pour une contenance totale de 2 ha 91a 40ca soit 29 140 m2. Une bande de terrains longeant la chaussée Décrétot et le Chemin du Gué (parcelles AD 75, et AD 78 à AD 94 (et la partie en zone U de la parcelle AD0095)) ont été classées constructibles (en zone U) lors de l'élaboration du PLUi approuvé le 28 novembre 2019.

Il rappelle que ce classement était conforme aux prescriptions du SCoT et du PADD qui privilégiaient les secteurs d'optimisation au sein des espaces agglomérés actuels par comblement de dents creuses.

Le classement de ces terrains en pied de coteau avait été également décidé en concertation avec le président de l'Agglo Seine-Eure afin de préserver le site des décharges sauvages, des actes de vandalisme, et des occupations illicites récurrentes sur site, préservant ainsi le coteau.
Le 15 juillet 2020, Monsieur Auvray obtient une décision tacite lui indiquant qu'il est titulaire d'une déclaration préalable depuis le 24/06/2020 concernant le détachement et la création de 12 lots à bâtir, cadastré AD 78 à AD 94 et la création et le détachement du lot AD 75 d'une contenance de 25 m2, sur lequel avait été installé par EDF un poste de transformation HTA/BT permettant d'alimenter en électricité une grande partie des habitants de la Chaussée Decretot. Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux concernant le détachement de ces 12 lots sera régulièrement déposée, le 28 avril 2021, en Mairie de Louviers.
Après plusieurs échanges avec la mairie de Louviers relatifs à la typologie et l'implantation souhaitable des constructions, M. Auvray a déposé 11 demandes de CU le 19/01/2023 concernant les 11 premiers lots à savoir les parcelles AD78 à AD88. Le lot n° 12 à savoir les parcelles AD89 à AD94 nécessitant un permis d'aménager étant conservé en l'état. Les CU opérationnels seront délivrés le 13/03/2023.

En 2024, la commune de Louviers a été concernée par l'étude falaise menée par le BRGM avec plusieurs sites à risques identifiés en zone d'aléas dont les parcelles AD83, AD84, AD85. En octobre 2025, les services de la DDTM indiquent que des travaux sécurisant la zone permettraient que ces parcelles retrouvent leur entière constructibilité.
Lors de la phase de concertation relative à la modification n°5 du PLUi, M. Auvray se rendra compte que le projet prévoit un déclassement de la zone U en zone N de ses parcelles AD75, AD78 à AD 94 (et la partie en zone U de la parcelle AD0095).
Les motifs mis en avant sont :

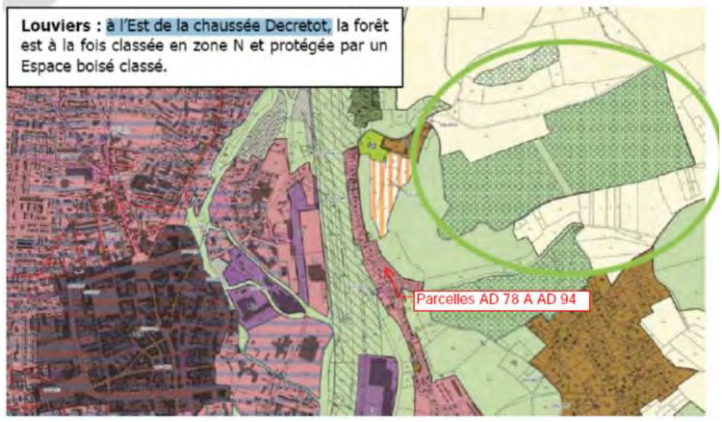
- d'assurer la préservation du caractère non bâti et naturel de la zone (protection des talus, haies et arbres) qui est traversée par un corridor écologique devant être maintenu pour préserver la biodiversité. Ce patrimoine naturel constitue le paysage du territoire et la trame verte et bleue (TVB) locale délimitée à la suite d'études menées sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique,
- L'existence du risque falaise,
- La topographie et l'application du règlement encadrant l'exhaussement et l'affouillements destiné à prévenir les glissements de terrain,
- L'identification de lisières forestières impliquant une bande de 50 m non constructible.

Concernant la trame verte et bleue, M. Auvray indique que la notice d'évaluation environnementale, l'OAP thématique 5.g Trame Verte, Bleue, et noire, n'a pas été soumise au public dans le cadre de la procédure de concertation.

M. Auffray conteste ce projet de déclassement en mettant en avant les arguments suivants :

- **Sur la trame verte et bleue** : le dossier Stratégie de conservation et de restauration de la trame verte, bleue et noire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure réalisé par BIOTOPE identifie clairement des zones à préserver dans le cadre de la future OAP. Pour preuve, l'OAP-

Thématique 5g TVBn en page 4, identifie clairement le réservoir (ou cœur) de biodiversité à l'Est de la chaussée Decrétot bien au-delà des parcelles de Monsieur Auvray.
Par ailleurs, ces parcelles ne sont pas dans un périmètre de parc naturel régional ni dans un périmètre de protection de monuments historiques. Elle ne sont également pas incluses dans un périmètre de ZNIEFF ni classées Natura 2000. De plus les parcelles ne présentent pas d'espèce animale, végétale ou de biotope rare ayant fait l'objet d'un classement environnemental



- **Sur le risque falaise** : il ne concerne que trois parcelles mais seuls des travaux de sécurisation du pic rocheux seraient susceptibles de prévenir ce risque. Ainsi, le déclassement en zone N des 3 parcelles ne permettra ni de prévenir le risque, ni de protéger les riverains. Au contraire, le maintien de la zone en Zone U permettra de financer les travaux de sécurisation du pic rocheux.
- **Sur la topographie et l'application du règlement du PLUi** : afin de respecter la trame et la forme urbaine existante dans le quartier, il avait été convenu de prendre comme exemple la maison située sur la parcelle cadastrée AD32, 34 chaussée Decrétot. Après plusieurs échanges avec la mairie de Louviers, la typologie et l'implantation souhaitable des constructions a été définie.
- **Sur les lisières forestières :** M. Auvray met en avant que ses parcelles se trouvent bien à plus de 50 m de la limite forestière et que le SCOT prévoit la protection des grands massifs boisés des sites non constructibles conçus sur une épaisseur minimale d'environ 30 m (cette distance est réduite à 15 mètres en milieu urbain). Or les parcelles étant en milieu urbain, une distance de 25 mètres serait de fait plus cohérente et conforme au SCOT.

M. Auvray demande que ce projet de reclassement soit abandonné pour les raisons suivantes :

- Il s'agit bien d'une unité foncière non bâtie et les parcelles se situent dans un alignement urbain existant (proximité des terrains construits et absence de fracture d'urbanisation),
- Les parcelles sont desservies par l'ensemble des équipements publics et des réseaux,
- La typologie des bâtiments susceptibles d'y être construits, leurs implantations, ainsi que la taille des parcelles, respectent les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur.

De plus en tenant compte de :

- La proximité des parcelles avec le nouveau quartier de la Gare de Louviers,

- Les prescriptions du PADD,
- Une DP tacite et purgée créatrice de droits,

Il demande le maintien du classement constructible, la non-application des éléments TVB, le respect des droits acquis issus de la DP 2020.

Il joint à sa déposition en pièces jointes des échanges avec la DDTM relatifs au risque falaise sur les parcelles AD83, AD84 et AD85, une déclaration préalable de 2020 pour les parcelles AD67 à AD76, et un certificat d'urbanisme opérationnel du 13/03/2023 pour la parcelle AD78.

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	 Le déclassement en zone **Naturelle (N)** représente une surface de terrains d'un peu plus d'1Ha.

Source : Dossier Notice des modifications apportées et justifications page54

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure apporte plusieurs précisions permettant d'exposer les justifications du classement projeté de la frange parcellaire en zone N (parcelles AD0078 à AD0094 à Louviers).

- **Un risque naturel avéré et une topographie difficilement compatible avec l'urbanisation**

Le secteur se situe en pied et en pente de coteau, sur un versant instable, présentant un risque potentiel de mouvements de terrain. Les pentes observées sont incompatibles avec les règles d'affouillement et d'exhaussement du PLUiH (limitées à 0,75m pour prévenir les glissements). Il est également relevé un risque d'éboulement diffus, même si seules trois parcelles sont répertoriées en « risque falaise » par la DDTM de l'Eure, et un aléa fort de retrait- gonflement des argiles (mentionné dans les certificats d'urbanisme). Par conséquent, l'urbanisation de cette frange serait techniquement difficile et présenterait un risque pour les biens et les personnes. Ce classement en zone N relève du principe de précaution, inscrit dans la charte de l'environnement. L'Agglomération autorise l'urbanisation uniquement dans les secteurs reconnus sûrs. Elles ne conditionnent pas le zonage à la capacité des propriétaires à financer des travaux nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.

- **La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale**

Les talus, haies et boisements présents composent la trame verte locale : ce milieu naturel joue un rôle de corridor écologique, de stabilisation des sols, et structurent le paysage du coteau. La TVB locale s'apprécie à l'échelle du territoire, et non à travers des classements nationaux ou européens (ZNIEFF, Natura 2000). La réglementation nationale impose d'ailleurs la préservation des continuités écologiques locales. Les terrains appartenant à M. Auvray sont identifiés au titre de la TVBn dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Normandie et dans l'étude réalisée en 2021 par l'agglomération Seine-Eure.

- **Un raisonnement cohérent à l'aune du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)**

Dans le cadre de la sobriété foncière et du ZAN, le PLUi doit cibler les terrains réellement adaptés à l'urbanisation et préserver ceux qui présentent des risques naturels ou instables, ainsi que des enjeux écologiques et/ou topographiques. Cette démarche se concentre prioritairement sur les dents creuses, au sens du SRADDET de Normandie. Une dent creuse correspond exclusivement à une parcelle (critères cumulatifs) : d'une emprise foncière inférieure à 2500 m², entourée d'au moins trois côtés par des parcelles considérées comme déjà artificialisées au 31 décembre 2020, dépourvue d'usage agricole, non concernée par un risque naturel, non concernée par une protection environnementale. Or, les parcelles concernées constituent un ensemble d'une superficie de plus de 7000m², ne sont pas entourées par trois côtés de parcelles déjà artificialisées et participent à un ensemble naturel cohérent à protéger. Elles ne répondent pas à la définition de dent creuse et ne sont donc pas retenus comme gisements fonciers à mobiliser dans le cadre de la trajectoire du ZAN d'ici 2050.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La collectivité a bien explicité dans sa réponse les éléments qui ont justifié son choix de ne plus ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Je me suis rendu sur site avec le propriétaire pour visualiser les problématiques liées à ces parcelles.*
>
> *J'ai ainsi pu constater :*
>
> *- que ces parcelles ne pouvaient pas être selon moi considérées comme des dents creuses car bien qu'il y ait des constructions en amont et aval, la partie non-urbanisée est relativement large,*
>
> *- que ces parcelles ont été ouvertes à l'urbanisation dès 2019 lors de l'élaboration du PLUi mais que cela ne constitue pas un droit permanent,*
>
> *- que la topographie des lieux rend plus complexe la construction de maisons en respectant les règles du PLUi sur les hauteurs d'affouillement et d'exhaussement,*
>
> *- que le reclassement de parcelles de zone U en zone N concernait également d'autres parcelles appartenant à des propriétaires différents (ZB 695 à ZB699).*

@34 et Courrier 3 -Déposition de M. Jean-Baptiste Crestin - Terres à Maisons :

La société Terres à Maisons Normandie obtenu un permis d'aménager délivré par le maire de Louviers par arrêté du 21 septembre 2016. Deux permis d'aménager modificatifs ont également été accordés, le 06/02/2017 et le 26/06/2017. Ce lotissement a été aménagé depuis et 41 lots à bâtir ont été créés et viabilisés autour de la rue Julie-Victoire Daubié ainsi que la production d'un macro-lot destiné à recevoir 26 logements dont les travaux sont en cours de réalisation. Chacun des lots de terrains à bâtir a donné lieu à l'édification d'une maison d'habitation, sauf sur le lot n°2, cadastré aujourd'hui section AO n°472. Ce lot a, en effet, connu des difficultés de commercialisation ainsi que des difficultés dans l'instruction de permis de construire tout au long de l'année 2024.

Dans le projet de modification envisagé, la parcelle AO n°472 actuellement classée en zone U du PLUi, est destinée à être impactée par une bande de 50 mètres de profondeur, comptée de manière perpendiculaire à partir d'une lisière forestière qui sera identifiée au futur règlement graphique, au sein duquel toute construction nouvelle sera interdite. Elle est destinée en conséquence à être classée en zone N du PLUi. Ces futurs classements portent une atteinte substantielle à l'opération de lotissement précédemment évoquée, portée par la société Terres à Maisons.

Il sollicite le maintien de la parcelle AO n°472 dans une zone constructible pour les raisons suivantes :

- **Un classement en zone N ne peut être envisageable** : le classement en zone naturelle a pour but de protéger certains secteurs, et de les rendre, par la même, inconstructible. Dans le cas présent, il est envisagé de classer la parcelle AO 472 pour les raisons suivantes : *« L'état naturel du terrain justifie sa protection de toute nouvelle construction d'habitation, situé par ailleurs en lisière forestière. Dans ce cas, la règlementation prévoit l'interdiction de toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m de la limite forestière. Son déclassement en zone N est ainsi justifié ».* Or, la parcelle AO472, si elle n'est pas encore bâtie, ne constitue pas, en elle-même, un espace naturel et ne présente par ailleurs aucun intérêt écologique ou paysager, qui nécessiterait une protection particulière. Elle n'est pas boisée et elle ne présente aucune végétation, qualité ou un intérêt particulier dont la préservation justifierait le classement du terrain en zone naturelle.

  Elle fait partie d'une opération d'aménagement qui comprend environ 70 logements, située dans l'enveloppe urbaine de la commune de Louviers. Un chantier de 26 logements est d'ailleurs en cours au sein de cette opération situé à une distance équivalente de la forêt que le lot n°2 dont il est question. Ce terrain est actuellement en zone U du PLUi et est desservi par la voirie et par les différents réseaux. Il est entouré à l'Ouest et au Sud par des maisons d'habitation, appartement au lotissement aménagé par notre société. Il est, pour l'instant, vierge de construction mais il est destiné à être urbanisé, dans le cadre du lotissement autorisé par le permis d'aménager dont bénéficie Terres à Maisons.

  À ce titre, les terrains contigus à la parcelle AO n°472, qui présentent une configuration identique sont, eux, classés en zone U.

  Concernant la préservation de la lisière forestière, les lisières forestières sont déjà préservées dans l'actuel PLUi (sachant que le PADD ne prévoit que la préservation et la valorisation des lisières forestières de la Forêt de Bord, qui ne sont pas concernées ici). Le règlement veille en effet à ce qu'aucune construction (hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol) ne puisse s'implanter à moins de 15m d'une lisière boisée. S'agissant de la parcelle AO n°472, qui correspond au lot n°2 du lotissement, une marge de recul de 15 mètres doit obligatoirement être respectée par rapport à la lisière forestière.

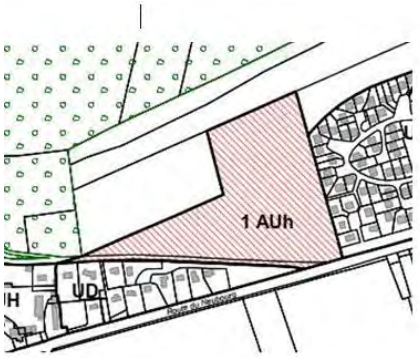
  De ce fait il conclut sur ce point que la parcelle AO472 est incluse dans l'enveloppe urbanisée de la commune de Louviers, et ne correspond pas à un espace naturel ou serait pourvu d'un quelconque intérêt écologique ou paysager, qui nécessiterait une protection particulière et à vocation à être urbanisée, au même titre que l'ensemble des lots du lotissement qu'elle intègre.

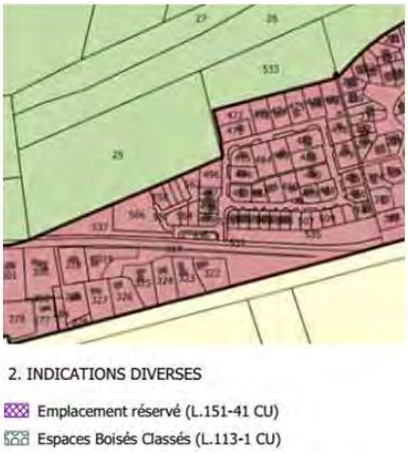
- **La parcelle AO472 est destinée à intégrer un nouveau secteur** : il est prévu la création d'un nouveau secteur de protection des lisières boisées, au sein du règlement graphique, et des dispositions générales dans le règlement écrit s'y rattachent, de manière à encadrer ce secteur. Les lisières boisées sont, pourtant, déjà protégées dans le cadre du PLUi actuellement en vigueur, comme cela a été démontré précédemment, que cela soit à l'intérieur des zones U, des autres zonages comme les zones A et N, ou encore, dans le cadre de chaque OAP sectorielle concernée (c'est le cas de toutes les OAP prévues sur la commune de Louviers). La modification vise seulement à augmenter, de manière substantielle, le recul à partir de la lisière boisée qui est porté à 50 m. Or, à aucun moment ce recul n'est justifié. Il apparaît, en outre, que ce recul serait en contrariété avec les dispositions du SCOT Seine Eure Forêt de Bord qui indique qu'un recul de l'urbanisation est instauré avec une largeur de 30 mètres assurant une bonne efficacité écologique pouvant, en milieu urbain, être ponctuellement ramenée à 15 mètres minimum. Le SCOT évoque également la protection

des lisières boisées dans sa partie « *Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers* » en recommandant de généraliser la réservation d'espaces tampons d'au moins 10 mètres de large notamment pour les lisières forestières.

Compte tenu de ce qui précède, selon le SCOT, un recul de 10 à 15 mètres, notamment en secteur urbain, rempli son office pour préserver les lisières forestières, et constituer une zone tampon, notamment pour préserver la biodiversité. Rien ne justifie, donc, un recul tel de 50 mètres.

M. Crestin est surpris de ce choix, alors que la collectivité a réduit le niveau de protection de la forêt située à proximité au cours des dernières années. En effet, un Espace Boisé Classé était présent sur le PLU de 2016 comme nous pouvons le constater sur le plan de zonage réglementaire à cette date :





Pour les raisons qui précèdent, il sollicite donc le maintien de la parcelle AO472 en zone U avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière boisée, comme cela est actuellement prévu par l'opération, sur le lot n°2.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La règle de recul de 50m de la lisière forestière ne résulte pas du changement de zonage de la parcelle, elle constitue une règle générale du PLUiH, quel que soit la zone, la nature et l'historique du terrain. L'objectif premier de la règle de recul depuis les lisières boisées est de contribuer à la préservation de la biodiversité, dans le cadre du travail engagé par l'Agglomération Seine-Eure sur la Trame Verte et Bleue (TVB). Cette mesure vise à protéger les continuités écologiques, notamment les interfaces boisées qui jouent un rôle essentiel pour de nombreuses espèces.

Elle répond également à un enjeu de sécurité publique, en limitant l'exposition des constructions aux risques liés à la proximité immédiate des boisements (feux de forêts, chutes d'arbres, etc.). Bien qu'il ait été souhaité par la commune de déclasser le terrain en zone N au regard de la topographie du terrain et de sa proximité avec le bois, cette évolution est retirée. Il s'avère en effet difficilement justifiable de classer en zone N des terrains en effet viabilisés issus d'un lotissement, ne présentant pas de caractère naturel manifeste relevant de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. En conséquence, l'Agglomération retiendra le maintien de la parcelle AO472 en zone U.

En conclusion, il est décidé de :

- ne pas retenir le classement en zone N car il est juridiquement insuffisamment justifié et incompatible avec l'historique parcellaire (lot issu d'un lotissement autorisé et viabilisé),

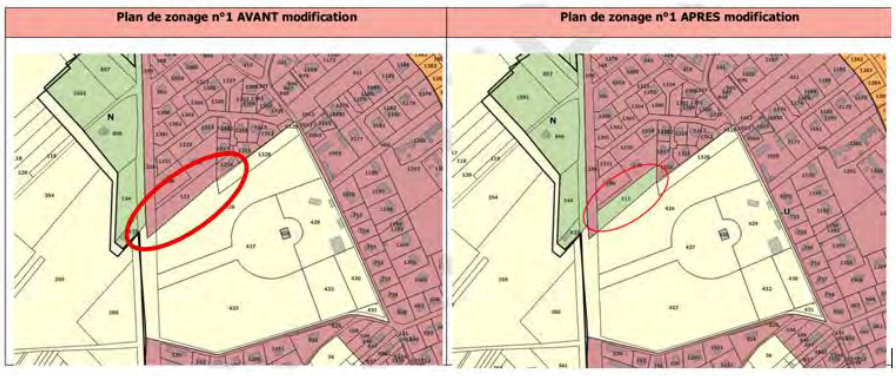
- maintenir la règle générale de recul de 50m de la lisière boisée, car elle ne dépend pas du classement en zone N, elle constitue une nouvelle règle générale, introduite dans le cadre des travaux de TVB visant notamment à renforcer la prise en compte des continuités écologiques, la préservation des lisières boisées et à limiter les risques incendies.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La parcelle se situant au sein d'un lotissement, il est compréhensible que cette parcelle reste classée en zone U.*
>
> *Concernant l'impact des lisières forestières, la réponse de la collectivité est complète et motivée en mettant en avant les risques liés à la proximité de constructions et d'espaces boisés notamment en matière d'incendie (risque de feu de forêt liés à un sinistre sur la maison ou à l'inverse atteinte aux biens proches de massifs boisés en cas de feu de forêt).*
>
> *Sur ce point, je tiens à rappeler que Louviers est une des 29 communes du département de l'Eure comportant des massifs boisés exposés au risque d'incendie de forêt qui sont concernées par l'arrêté préfectoral 2025-242 du 15 septembre 2025. Cet arrêté met en place des obligations légales de débroussaillement pour tous les propriétaires de constructions situées à 200 m des massifs et sur un profondeur de 50 m. Ce sont aux propriétaires concernés de réaliser le débroussaillement du massif boisé contiguë à leur propriété. De ce fait, bien que cet arrêté n'empêche pas la construction dans cette bande de 50 m, il ne semble pas pertinent de réaliser de nouvelles constructions dans ces zones.*

Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray :

@12 - Déposition de M. Éric Jammet :

- La parcelle ZC111 n'a pas lieu de redevenir une zone naturelle. Elle se trouve dans une zone urbanisée et n'est pas cultivée voire en friche.



- Le déclassement du petit hameau à l'angle de la rue de Crémonville et de la rue de Paris en zone agricole n'est pas justifié. Aucune de ces parcelles ne retrouvera un usage agricole. L'intérêt écologique y est très limité. L'argument paysager ne tient pas non plus. En cas de nouvelles constructions, l'impact sera limité aux contraintes d'un permis de construire. Au contraire, la possibilité de division de parcelle pour de nouvelles habitation rentre complètement dans l'esprit initial du PADD qui privilégiait cette méthode pour réduire la consommation de terres agricoles.

***Remarque complémentaire du commissaire enquêteur** :*

Dans son avis, le conseil municipal a donné un avis défavorable à ces modifications (cf. page 30). Comment la commune a-t-elle été impliquée dans l'élaboration de ces modifications ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après réexamen de la situation du terrain et échanges avec les élus de la commune, il a été décidé de maintenir la parcelle ZC0111 en zone U. Le terrain fait pleinement partie du tissu urbanisé existant, en continuité d'un lotissement, il bénéficie d'un accès direct sur la route départementale. Le terrain présente un potentiel de constructibilité cohérent avec l'organisation urbaine du secteur.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La collectivité a pris en compte ces remarques et va y donner une issue favorable en conservant ces parcelles en zone U.*

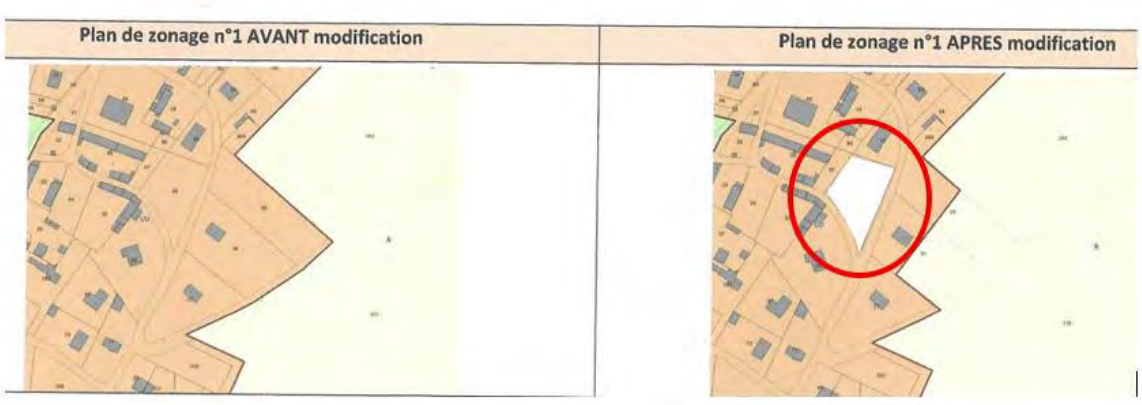
Commune de Saint-Etienne-sous-Bailleul :

@11 - Déposition de Mme Marie-Pierre Lagaise :

Propriétaire de la parcelle AB0089 affectée par une modification du PLUi, elle conteste son déclassement. D'après le plan de zonage n°2 après modification (page 51) elle apparait comme un élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager, or :

- La parcelle AB0089, située au cœur du village, est séparée de la plaine par la rue de la Croix de l'Orme et par des propriétés bâties ce qui constitue, déjà, une rupture de la continuité écologique et isole ce terrain de la Trame Verte (voir ci-après le plan de zonage n°1 après modification (page 52) où a été mis en évidence son isolement avec la plaine).
- La parcelle AB0089 est un pré, comme indiqué par la matrice cadastrale, qui contient quelques pommiers basse-tige dont le nombre ne cesse de diminuer du fait de leur âge, des fruitiers vieillissants et des noisetiers sur le bord de la route. Elle ne constitue pas un espace paysager particulier et elle ne comprends pas pourquoi cette parcelle deviendrait la seule à être protégée par l'article L151.23 du CU, sur toute la commune de Saint Etienne sous Bailleul.

En conséquence elle demande que cette parcelle reste en zone urbanisée constructible et à titre subsidiaire qu'au moins la moitié du terrain, la moins arborée, le long de la parcelle AB0087, reste constructible.



Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

On ne comprend pas bien la logique de cette modification : en permettant l'urbanisation sur une partie de la ZA29, on isole la parcelle AB 89 des espaces agricoles ; on ne peut plus parler alors de continuité écologique avec la plaine.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après nouvelle analyse et un examen de terrain complémentaire, l'Agglomération confirme le maintien de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur l'intégralité de la parcelle AB0089. Plusieurs éléments justifient ce choix :

- Un espace arboré présentant un réel intérêt écologique et paysager :

La visite de terrain a permis de constater que la parcelle présente un taux d'arborisation significatif qui en fait un espace vert structurant de la trame verte locale. Il ne s'agit donc pas d'un simple pré isolé. Ce caractère arboré contribue à l'ambiance paysagère du cœur de bourg et s'inscrit dans une continuité écologique identifiée localement. En effet, bien que la parcelle soit séparée de la plaine par la rue de la Croix de l'Orme et des constructions, elle participe néanmoins à la trame verte locale. Le travail engagé dans le cadre de la modification n°5 ne porte que sur une première expérimentation de la protection de la TVB locale, mais il a vocation à être étendu à l'ensemble des communes lors des prochaines évolutions du PLUi.

- Une cohérence avec la réduction des zones constructibles sur la plaine, rue de la Croix de l'Orme :

Sur Saint-Étienne-sous-Bailleul, des choix de modération de l'urbanisation ont été opérés, notamment par la réduction des zones constructibles en plaine afin de préserver le cône de vue d'entrée de village, le paysage rural et les continuités écologiques identifiées.



Trame verte locale

- La création d'une construction sur ce terrain nécessiterait un défrichement trop important et donc une rupture de la continuité végétale existante. L'urbanisation de ce terrain est donc non souhaitable au regard des enjeux environnementaux du site.

Cette décision garantit la préservation d'un espace arboré participant à la trame verte locale, que ce soit dans une logique de sobriété foncière que de valorisation paysagère du village.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Je ne partage pas complètement l'analyse de la collectivité relative à cette parcelle et maintiens qu'en permettant l'urbanisation sur une partie de la ZA29, on isole la parcelle AB 89 des espaces agricoles ; on ne peut plus parler alors de continuité écologique avec la plaine.*

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

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

Il me semble qu'il serait alors possible de limiter la protection aux deux tiers Est de la parcelle AB89 de manière à permettre la réalisation d'une seule construction.

Commune de Quatremare :

R11 Louviers - Déposition de M et Mme Le Thielleux :

Propriétaires de la parcelle B250 (Le village), nous constatons que notre parcelle sera déclassée de la zone U à la zone A dans cette modification. Nous contestons ce déclassement pour les raisons suivantes :

- Un bassin de récupération des eaux a été mis en place il y a quelques années sur la parcelle ZH82 afin de récupérer les eaux de ruissellement du bassin versant. Depuis aucune inondation n'a été constatée.
- Si cette parcelle devait être impactée par des ruissellements, les parcelles B252 et B613 devraient l'être également alors que ce n'est pas le cas.



Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

Dans leur propos, les propriétaires s'étonnent que les raisons évoquées pour ce déclassement ne s'appliquent pas aux deux parcelles dans la suite de cet axe. Une urbanisation complémentaire sur les deux parcelles 252 et 613 viendraient en effet couper également l'axe de ruissellement et le corridor écologique mis en avant dans les argumentaires. Le bassin de récupération des eaux mis en place permet de capter une partie des eaux de ruissellement de la plaine. Ne serait-il pas possible de ne déclasser que la moitié nord de la parcelle, permettant de laisser constructible la partie au sud de l'axe vert qui est de plus protégée par ce bassin ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après échanges avec la commune, celle-ci maintient sa position sur le classement en zone A de la parcelle B0250. Par conséquent, en cohérence avec la position communale et les enjeux naturels

initialement identifiés, la parcelle sera déclassée intégralement en zone A dans le cadre de la modification n°5 du PLUiH.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Je ne partage pas complètement l'analyse de la collectivité relative à cette parcelle. Les raisons avancées du changement de zonage étant la présence d'un axe de ruissellement et la conservation d'un couloir écologique traversant l'espace non bâti de la zone U, il me semble tout à fait possible de limiter le changement de zonage aux deux tiers nord de la parcelle sur laquelle se trouvent l'axe de ruissellement et le couloir écologique et de permettre une urbanisation dans sa partie sud dans la continuité de la parcelle ZH46.*

1.4 Stecal :

@8 et E9 - Déposition de l'indivision Oberkampf :

Concernant la modification de zonage du bassin d'avirons et de canoë-kayak, l'indivision Oberkampf de Dabrun, émets un avis favorable à la modification n°5 du PLUiH, en ce qui concerne le classement des terrains en zone Nl, avec création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités), l'ensemble étant en effet globalement positif pour l'environnement et cohérent avec la Base régionale de plein air et de loisirs de Lery-Poses existante et son extension, ainsi qu'avec les travaux d'aménagement effectués par le carrier, à la demande du préfet de l'Eure en son arrêté du 4 octobre 2013.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend bonne note de votre avis favorable concernant la modification n°5 du PLUiH, notamment sur le classement des terrains en zone Nl et la création d'un STECAL.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas de commentaire complémentaire de ma part.*

@21 / E20 /@27 - Déposition de M. Ambroise Auvray :

Monsieur Auvray est par le biais de sa SCI familiale propriétaire depuis 2004 d'un ensemble immobilier situé au 1 Ancien chemin de Saint-Pierre 27400 Louviers et cadastré AD 60, pour une contenance totale de 4 ha 04 a 80 ca soit 40 480 m2, et actuellement classée en Zone NI, AU et N.

Le domaine bénéficie, depuis le 01 aout 2025 d'un certificat d'urbanisme opérationnel (n° CU 27375250188) permettant la création d'une Surface de plancher autorisée d'environ 7 384 m² pour la partie château et dépendances permettant le développement d'un resort sécurisé et privé, composé d'un hôtel-restaurant haut de gamme (min 50 chambres) et d'équipements destinés à une clientèle touristique et d'affaires (P1 CU 27375 25 00188). Or l'ensemble des prospects potentiels qui ont visité le site ont soulevé la problématique du dimensionnement de la zone NI concernant notamment le stationnement et de l'implantation d'équipements (tennis, piscine, etc...) destinés à une clientèle touristique et d'affaires au regard de la typologie du site.

C'est pourquoi, depuis l'approbation du PLUi en 2019, M. Auvray demande aux élus et aux services de l'Agglo Seine-Eure l'extension de la Zone NI actuelle à l'ensemble de la parcelle AD 60 actuellement classée en zone N.

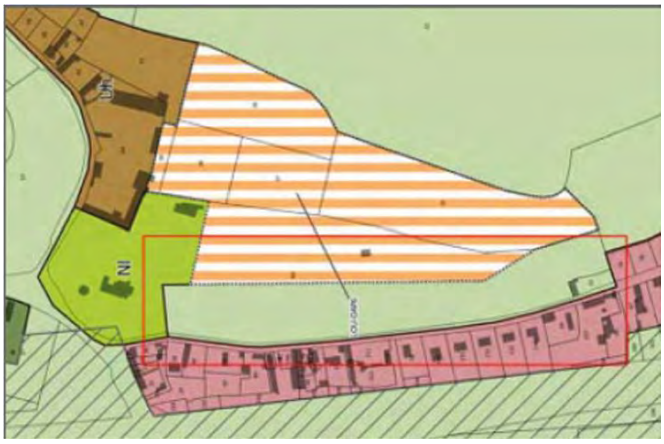
Pour étayer cette demande, il se base sur :

- **Le contexte réglementaire** : le règlement du PLU peut à titre exceptionnel délimiter dans les zones naturelles agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil (STECAL) limitées dans lesquelles peuvent être autorisées (notamment) des constructions. Dans le cas présent :
  - La partie de la parcelle AD60 en zone N se situe dans un alignement urbain existant, (proximité des terrains construits et absence de fracture d'urbanisation),
  - La partie de la parcelle AD60 en zone N est desservie par l'ensemble des équipements publics et des réseaux,
  - La typologie des équipements à vocations touristiques susceptibles d'y être construits ou aménagés, leurs implantations, ainsi que leurs tailles, respectent les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur.
- **Le contexte environnemental** : la parcelle AD60 n'est pas incluse dans un périmètre de parc naturel régional ni dans un périmètre de protection de monuments historiques. Elle n'est également pas incluse dans un périmètre de ZNIEFF ni classée Natura 2000. De plus les parcelles ne présentent pas d'espèce animale, végétale ou de biotope rare ayant fait l'objet d'un classement environnemental. Il indique également que cette parcelle n'a pas vocation à être boisée et s'appuie pour cela sur l'analyse contextuelle de la parcelle par un conseiller forestier en 2018 et d'un échange de courriel avec la DDTM concernant un projet de remise en pelouse calcicole de ce coteau calcaire en 2018.

Concernant cette modification envisagée, il signale que les documents mis à disposition du public lors de la concertation, ne prenaient pas en compte cette demande concernant l'extension souhaitée sur Stecal.

Il rappelle que le PADD prévoit de développer les structures d'hébergement et d'accueil touristiques, de limiter la consommation de foncier agricole, de privilégier le comblement des dents creuses et de se développer en limitant l'étalement urbain.

Ainsi en prenant en compte la proximité des parcelles avec le nouveau quartier de la Gare de Louviers, le contexte réglementaire, les prescriptions du PADD, le caractère structurant du projet pour le territoire et les oublis manifestes des demandes de la SCI concernant l'extension de la zone NI. Il demande l'extension du STECAL de la Zone NI sur la totalité de la Zone N de la parcelle AD 60.



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

En complément de la réponse apportée au point 1.3 (déposition E19, @22, @23, l'Agglomération Seine-Eure apporte les éléments suivants relatifs à cette demande d'extension du Stecal.

Au sujet de la demande d'extension de la zone Nl (Naturelle de loisirs) sur la parcelle AD0060 :

L'extension sollicitée reviendrait à étendre un Secteur de Taille et de Capacitée Limitée (STECAL), qui est une procédure strictement encadrée nécessitant un avis obligatoire de la CDPENAF puisqu'une telle modification constitue une ouverture à l'urbanisation. Par conséquent, elle ne peut être intégrée à la présente modification n°5. Urbaniser ce secteur dégraderait ce versant écologique déjà sensible. Le PADD soutient le tourisme vert, mais pas au détriment des continuités écologiques. M. Auvray n'a par ailleurs jamais démontré l'absolue nécessité des besoins en stationnement et en équipements, auxquels il peut être répondu au sein des zones Nl et AU existantes.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La demande de M. Auvray porte sur l'extension de la superficie du Stecal Nl à l'ensemble de la parcelle AD60 (soit une superficie totale de 40 480 m²).

La demande de M. Auvray semble difficilement recevable pour le moment dans le cadre de cette modification n°5 pour les motifs suivants :

- la surface importante de cette parcelle ne me semble plus correspondre à la notion de Stecal qui doit se réduire à un secteur de taille limitée,

- il aurait pu être envisagé d'utiliser un partie des terrains de l'OAP de la Villette qui est déjà prévue d'être urbanisée en proposant de revoir le périmètre de cette OAP,

- la prise en compte de cette demande nécessite un avis de la CDPNAF qui pourrait justement statuer sur la pertinence d'une extension à l'ensemble de la surface de la parcelle. Dans le cadre de la présente modification, la CDPNAF n'a pas statué sur cette demande.

- cette demande ne me semble pas suffisamment motivée : il serait nécessaire de disposer d'éléments plus concrets pour justifier les surfaces minimum nécessaires et d'éventuels plans d'implantation.

De ce fait, je suggère que cette demande puisse être examinée dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUiH.

2. DÉPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

R6 Louviers - Déposition anonyme :

J'ai pris connaissance avec attention de la modification n°5. Je ne peux qu'en tant qu'habitante de ce territoire depuis toujours mais aussi qu'en tant que membre de l'association « Les Amis pour la Nature » que me féliciter des mesures prises pour protéger la biodiversité locale dont le déclin est préoccupant pour les enfants. Mais est-ce suffisant ? L'agglomération devrait aller beaucoup plus loin pour répondre à tous les enjeux auxquels nous devons faire face, en premier lieu encore une fois nos enfants.

Je souhaiterais que des relevés beaucoup plus précis soient effectués pour préserver les espèces présentes notamment dans les jardins en ville, comme à Louviers, et que cela s'applique à tout le territoire. Je comprends la nécessité de construire de nouveaux immeubles mais il faut le faire avec mesure sans détruire la nature qui nous apporte tant de bienfaits. Protéger les arbres, les espaces verts, les jardins est très important.

Je suis favorable à cette modification n°5 mais je vous demande d'aller encore plus loin.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La procédure de modification n°5 intègre en effet un travail sur la Trame Verte et Bleue et noire (TVBn) locale, mené à titre d'expérimentation sur 8 communes du cœur urbain du PLUiH.

Ce travail, réalisé en collaboration avec les communes, sera progressivement étendu à l'ensemble du territoire lors des prochaines évolutions des PLUi applicables. Cette démarche vise notamment à protéger les continuités écologiques, qu'il s'agisse des fonds de jardins, des alignements végétalisés (haies, arbres), de tout espace vert public ou privé, etc.

Le territoire s'engage à aller plus loin : tendre vers une trajectoire de sobriété foncière qui viendrait maintenir des espaces de respiration et de nature en Ville, tout en répondant aux objectifs de production de logements.

Par ailleurs, il est rappelé que la Ville de Louviers porte un programme d'actions « Nature en Ville », grande cause municipale, qui comprend notamment la création d'un observatoire municipal de la nature dans le cadre d'« Action Cœur de Ville », et l'élaboration d'un atlas de la biodiversité pour identifier les espèces présentes et suivre leur évolution.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas de commentaire complémentaire de ma part.*

Commune des Trois Lacs :

R2 Louviers - Déposition anonyme habitante des Trois Lacs :

Le long de la route de l'Ormais à Venables, nous avons une haie qui devrait aussi être préservée dans le cadre de votre travail sur la trame verte et bleue. Je suggère aussi de l'inscrire au plan de zonage du PLUi afin de s'assurer qu'elle soit maintenue en l'état.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La remarque est pertinente et est examinée favorablement dans le cadre du travail sur la Trame verte et bleue et la protection des éléments paysagers.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Cette proposition de prise en compte de haies me semble tout à fait aller dans le sens du travail entrepris par la collectivité dans le cadre de ces modifications.*

Commune de Louviers :

Courrier 1 - Déposition de Continental Foncier - M. Hervé Demeure :

Propriétaire rue Eugène Bouthier des parcelles AO557 à 565 qui sont impactées par les modifications des règles de constructibilité dans la bande de 50 m des lisières forestières. La parcelle AO 566 a fait l'objet d'une vente en État Futur d'Achèvement d'un immeuble de 26 logement collectifs en cours de chantier. Il pense que ces parcelles ne sont pas impactées par le principe d'inconstructibilité à moins de 50 m de la lisière de la forêt pour les raisons suivantes :

- Continental Foncier est titulaire de plusieurs autorisations d'urbanisme portant sur ces parcelles dont un permis d'aménager en date du 28/11/2023 portant sur les parcelles AO 557 à 566 et un permis de construire du 04/04/2024 dont les travaux sont en cours. Ces autorisations sont d'ores et déjà grevées d'une zone non aedificandi de 15 m pour protéger la lisière. Il ne semble donc pas possible d'appliquer une nouvelle règle d'inconstructibilité à ces terrains. Un permis d'aménager, ou permis de construire, délivré régulièrement et non contesté dans les délais de recours devient définitif et le bénéficiaire dispose de droits acquis à réaliser le projet et ce même si le PLU change après la délivrance du permis.
- Il est également admis que les règles de protection des lisières ne s'appliquent pas aux Sites Urbains Constitués (espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l'on rencontre dans les zones agglomérées). La présence de constructions sur les parcelles 566 et 496 à 499 confère de fait aux parcelles 557 à 565 le statut de « site urbain constitué ». Il ne semble donc pas possible d'appliquer une nouvelle règle d'inconstructibilité à ces terrains.

Au vu de ces éléments, il demande que la collectivité reconsidère la règle d'inconstructibilité de 50 m et de maintenir celle de 15 m déjà prévue.



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les parcelles cadastrées AO0566 et AO0557 à AO0565 se situent en effet au sein de la bande inconstructible de 50m de la lisière boisée. Elles bénéficient des autorisations d'urbanisme suivantes

- un permis d'aménager délivré le 28 novembre 2023,
- un permis de construire délivré le 4 avril 2024.

Conformément aux articles L.442-14 et L.600-2 du Code de l'urbanisme : un permis d'aménager ou un permis de construire reste valable 5 ans après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et, les règles nouvelles du PLUiH ne peuvent pas remettre en cause la réalisation d'un projet ayant obtenu une autorisation régulière, dès lors que les travaux ne sont pas interrompus plus d'un an.

Ainsi, la nouvelle règle relative à la protection des lisières boisées n'aura aucune incidence sur la validité du permis d'aménager, ni sur la possibilité de mener à son terme l'opération de construction autorisée par le permis de construire en cours d'exécution.

L'Agglomération confirme donc que le projet peut se poursuivre conformément aux autorisations délivrées, indépendamment de l'évolution des règles du PLUiH.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est claire et précise. Elle rappelle bien que les nouvelles règles n'auront pas d'incidence sur le permis d'aménager et les permis de construire en cours. Elles ne s'appliqueront que sur d'éventuels nouveaux aménagements postérieurs à l'achèvement de l'aménagement et des travaux. Les travaux en cours ne sont donc pas impactés.*

Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray :

R2 La Haye-Malherbe - Déposition de Mme Marie-Agnès Jacobs :

Propriétaire des parcelles ZC53, B856, B368, B798. Vue la modification du PLUi, cela devient inacceptable, embêtant et gênant pour tous les propriétaires des alentours qui dans l'avenir ne pourront plus faire de demandes de construction(s) de plusieurs sortes : garage, bâtiment, abri de jardin....

Dans les années 1970 (avant et après ces années), ces terrains étaient agricoles où l'on y trouvait des ovins, bovins...Ils étaient régulièrement entretenus et ressemblaient vraiment à quelque chose. Sans entretien, ils deviennent des friches. Aujourd'hui, on y retrouve d'énormes ronces, orties et mauvaises herbes.

Pourquoi ne pas obliger leurs propriétaires à les entretenir afin de ne pas pénaliser les autres parcelles avoisinantes et ne subissent pas le nouveau classement.

Nouvelle de dernière minute Parcelle B357 (à côté des miennes) : cette parcelle vient d'être acquise par un nouveau propriétaire et ce matin même samedi 8 novembre, il est en train de nettoyer / défricher.

Espérant vous avoir apporté de nouvelles informations et espère que ma requête aura retenu votre attention. Mais je pense comme d'habitude que c'est une goutte d'eau dans un grand fleuve et que vous ne ferez pas ce que vous avez déjà prévu et acté.

Nota : la parcelle B357 était historiquement un herbage qui n'a plus été entretenu et est devenu un taillis avec des ronciers. La limite du bois se situe à la limite des parcelles 355 et 357.



Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur :

Mme Jacob est propriétaire d'une maison et de parcelles de terrains (ZC53, B856, B368, B798) qui jouxtent une parcelle (B355) qui est concernée par la préservation des lisières forestières. Elle s'inquiète des impacts que cela va avoir sur sa parcelle en matière d'extension ou de nouvelle construction.

Dans son propos, elle met en avant que la parcelle B357 n'a jamais été un bois. Il s'agit d'un herbage qui a été laissé à l'abandon et a été envahi par les ronces et les taillis. Elle signale que le nouveau propriétaire est en train de tout nettoyer et de ce fait cela ne sera pas une parcelle de bois. Pour elle le bois concerne les parcelles B355 et plus au nord.

Pourriez-vous préciser comment a été fait la détermination des zones boisées sur les communes concernées : travail sur le terrain avec les communes concernées, à partir des données cadastrales où détermination à partir de photos aériennes ? Dans le cas précis de la parcelle B355, pourriez-vous me faire connaître la nature de terrain figurant sur la matrice cadastrale ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Plusieurs critères ont permis d'établir que la parcelle B0357 est boisée :

Dans le règlement graphique du PLUIH en vigueur, le boisement de la parcelle B0357 fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé, EBC) : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » Ce classement en EBC permet d'entretenir le terrain concerné, mais interdit de couper les arbres qui s'y trouvent et d'imperméabiliser le sol.

La photo interprétation (interprétation de photographies aériennes) permet d'attester la présence d'arbres sur la parcelle B0357. Une visite du site en date du 26/11/2025 a permis de mettre en évidence la présence d'arbres à différents stades de développement ainsi que d'une végétation buissonnante. La partie de la parcelle située sur le côteau est la partie la plus arborée.

L'ensemble de ces éléments permettent bien de considérer la parcelle B0357 comme étant boisée. Le projet de protection de la lisière boisée est donc à maintenir.

Cependant, la photo interprétation ainsi que la visite du site ont également mis en évidence qu'une partie de la parcelle n'est pas boisée sur sa largeur. Le tracé de la lisière boisée est remis à l'étude de manière à mieux prendre en compte la réalité du terrain.

Bien que la règle de protection des lisières boisées implique des restrictions en matière de construction, dans le cas des parcelles ZC53, B856, B368, B798, le règlement à venir permettra la construction d'extension des bâtiments existant ainsi que des annexes. En effet, lorsqu'une parcelle déjà bâtie est concernée par la protection de la lisière boisée, les constructions sont autorisées à condition de ne pas être plus proche de la lisière boisée que les constructions existantes.



> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La collectivité a rappelé que la parcelle B357 fait déjà l'objet d'une protection au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé, EBC) mais une visite sur site a montré qu'elle n'était pas boisée sur une partie de la parcelle ce qui permettra de reculer le tracé de la lisière boisée. Elle a rappelé également que contrairement à ce que pensait la déposante, il lui sera toujours possible de faire une extension sur sa maison ou une annexe à condition que ces nouvelles constructions ne se rapprochent pas plus de la lisière boisée que les constructions existantes.*

@12 - Déposition de M. Éric Jammet :

Les cartes présentées ne présentent pas les n° de parcelles. Cela rend difficile leur interprétation. La définition de trame verte et bleue en plein milieu de parcelles habitées et clôturées me parait incongrue que ce soit rue du Petit Mont ou dans la zone à l'angle de la rue Nationale et de la rue Neuve. En revanche, une zone verte le long du chemin parallèle à la rue du Petit Mont serait, là, tout indiquée.

Sur la rue Nationale, concernant les parcelles à gauche du terrain de boules, celle, côté plaine, est en friche et au niveau de la zone humide peut être en zone verte. À contrario, celle jouxtant la rue

Nationale est remblayée depuis très longtemps et tient souvent lieu de parking. Elle n'a donc pas vocation à être en zone verte.

Concernant les lisières forestières, en page 88, la zone mériterait une visite de terrain pour tenir compte de la topographie et des chemins existants. En l'occurrence, un simple placage géométrique sur une carte n'est pas adapté. Le contexte de l'image de la page 89, est difficile à resituer pour avis un avis circonstancié.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend acte des remarques et apportent les éléments de réponses suivants :

Les numéros de parcelles n'apparaissent pas directement sur les cartes présentées dans la notice explicative de la procédure, afin de garantir une lecture plus lisible et compréhensible des plans et des périmètres de protection instaurés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ajout de l'ensemble des références cadastrales aurait en effet alourdi la carte et réduit sa lisibilité pour le public. Toutefois, pour assurer une information complète et précise, la liste des parcelles concernées par la protection est bien inscrite dans le dossier.

La trame verte locale ne repose pas uniquement sur des espaces publics et ouverts, elle peut traverser des jardins privés (haies, friches, arbres isolés, jardins arborés, franges végétales, etc.) qui contribuent aux continuités écologiques.

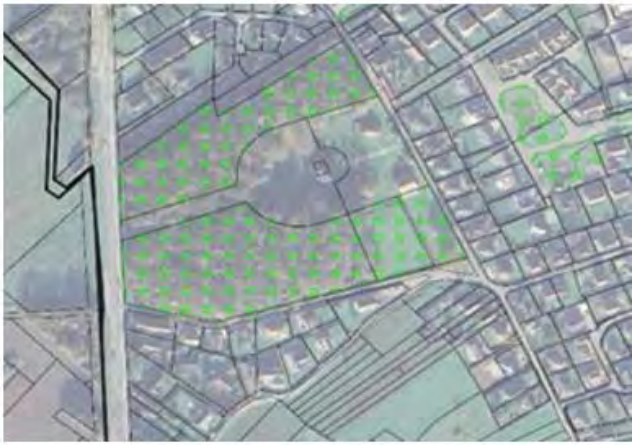
Il est prévu que la bande de 50m ne soit pas reportée graphiquement sur le plan de zonage afin d'éviter un tracé trop rigide et pouvant être inadapté aux situations locales. Le plan de zonage fera apparaître uniquement la lisière boisée. La distance réglementaire de 50m est ensuite appliquée au cas par cas lors de l'instruction des autorisations, ce qui permettra de tenir compte de la topographie et de considérer les chemins et accès existants.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse apportée est claire et circonstanciée. Elle permet de rappeler que la distance de 50 m sera appliquée au cas par cas lors de l'instruction pour tenir compte d'éléments locaux ce qui me semble pertinent.*

E23 - Déposition de Mme Thérèse Beguin :

Propriétaire des parcelles B 426, B 427, B429, B 430, B 432, B 433, B 1328, je trouve injustifié leur classement en trame verte au vu de l'emplacement qui est idéalement situé pour de futures constructions avec zone paysagère. Cela répond également aux attentes d'élus puisqu' il ne réduirait pas les terrains agricoles. De plus tous les réseaux sont présents.





Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Il est précisé que les parcelles B0427 et B0429 ne sont pas concernées par la protection paysagère et écologique instaurée. Pour les autres parcelles, leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme s'inscrit dans le travail de constitution de la trame verte locale du PLUi visant à préserver les continuités écologiques et les composantes paysagères. Cet espace est clos de murs et fortement arboré, ce qui en fait un élément paysager et écologique justifiant sa protection. Le fait que les réseaux soient présents et/ou que le site soit bien situé pour de nouvelles constructions, ne constitue pas un motif permettant de déroger à la protection, qui répond à des enjeux environnementaux et paysagers.

Il a été décidé après échanges avec les élus que la protection environnementale sera retirée uniquement sur les parcelles B0430 et B0432 (partie non arborée), représentant une surface de 6400m².

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La collectivité a pris en compte partiellement cette demande en limitant la zone de protection aux parties effectivement arborées de cette propriété.*
>
> *Pour rappel, l'ensemble de ces parcelles sont classées en zone agricole et il n'est donc pas possible, en l'état actuel du PLUi, de prévoir de futures constructions sur ces terrains. Compte-tenu du contexte local et du fait que ces terrains ne sont pas exploités d'un point de vue agricole, il serait plus logique qu'ils soient classés en zone N plutôt que A.*

. ***R8 Louviers - Déposition de M. Bottier Régis :***

Mme Bottier Jocelyne, sa mère, est propriétaire de la parcelle B735 pour laquelle elle dispose d'un CU renouvelé le 02/07/2024 et d'une DP. Il constate que le terrain fait l'objet d'un projet de préservation des espaces verts qui rend une partie de la parcelle non constructible et demande que cette modification ne se fasse pas.





Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après échanges avec les élus, il a été décidé de ne pas maintenir la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur votre terrain et les terrains voisins. Ainsi, aucune perte de constructibilité ne résultera de la présente modification pour votre parcelle.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.*

@31 - Déposition de M. Philippe Chiappe et E32 - Déposition de M. Julien Dugnol :

Dirigeant de la société FINEP et propriétaire de plusieurs parcelles situées à l'arrière du château, face à la mairie de Saint-Étienne-du-Vauvray, je souhaite formuler les observations suivantes concernant le projet de modification du PLU et, en particulier, le classement partiel de l'un de mes bois en Espace Boisé Classé (EBC) :

- **Sur la pertinence du périmètre d'EBC proposé** :

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme impose que le classement en EBC repose sur des motifs d'intérêt général clairement établis, tels que la protection écologique ou paysagère. Or, le périmètre actuellement envisagé englobe une lisière très faiblement boisée qui ne présente pas les caractéristiques écologiques justifiant une telle mesure. Il ne correspond pas non plus à la réalité physique du massif, dont le cœur forestier se situe plus en retrait.

En outre, aucune concertation préalable n'a été menée avec moi alors même que je suis propriétaire de l'ensemble du massif concerné. Le tracé retenu, en classant comme « boisé » des surfaces qui le sont à peine, introduit une forme d'insécurité juridique et s'éloigne du principe de proportionnalité qui doit guider l'instauration des servitudes d'utilité publique. Un repositionnement du tracé d'environ 40 m vers l'intérieur du massif permettrait de cibler uniquement la partie effectivement forestière. Ce repositionnement aurait l'avantage d'être plus cohérent sur le plan écologique, de préserver la véritable zone boisée et de limiter les impacts injustifiés sur les parcelles attenantes, tout en maintenant le niveau de protection recherché par la commune.

- **Sur le recul de 50 mètres et les effets disproportionnés sur la constructibilité :**

Le projet de PLU prévoit une interdiction de construire à moins de 50 mètres d'un EBC. Une telle distance apparaît très supérieure aux pratiques courantes, qui se situent généralement entre 15 et

20 mètres, et rien, dans le dossier, ne semble justifier la fixation d'un recul aussi important. L'application de cette règle aurait pour effet immédiat de rendre totalement inconstructibles mes parcelles B1452 et B1414, pourtant situées en zone U et destinées à l'urbanisation. Une telle conséquence rompt l'équilibre du règlement et conduit à une incompatibilité manifeste entre le zonage et les règles qui s'y appliquent. Elle crée également une situation de droit instable et contraire aux principes de prévisibilité et de proportionnalité des documents d'urbanisme.





De plus, plusieurs autres parcelles — notamment B1419, B1421, B1423, B1451, B1425 et B1450 — correspondent à un simple corridor végétalisé d'une largeur inférieure à 25 mètres. Pourtant, le maintien d'un recul de 50 mètres de part et d'autre aboutirait à instaurer une contrainte cumulée de 100 mètres pour la protection d'un linéaire très peu boisé, ce qui ne présente aucune cohérence urbanistique ou écologique. Il convient d'ajouter que, dans la configuration actuelle, le parvis de la mairie et la cour de l'école voisine se retrouveraient eux aussi en zone frappée d'inconstructibilité, ce qui confirme le caractère excessif et insuffisamment maîtrisé de la règle proposée.

Je ne suis pas opposé à la préservation de cet espace végétalisé et accepte pleinement qu'il puisse être placé en zone N, ce qui permettrait de le protéger sans recourir à un classement en EBC inadapté et disproportionné.

- **Demandes de révision :**

  Au regard de ce qui précède, je ne conteste nullement la nécessité de protéger les espaces boisés. En revanche, la configuration retenue produit des effets manifestement disproportionnés, tant pour mes parcelles que pour celles du lotissement voisin, dont les droits à construire se verraient également sévèrement affectés. Je sollicite en conséquence :

  - le repositionnement du tracé de l'EBC de 40 mètres vers l'intérieur du massif, afin d'en assurer la cohérence écologique ;

- la modification du zonage des parcelles étroites et faiblement boisées (B1419, B1421, B1423, B1451, B1425 et B1450) afin qu'elles soient classées en zone N plutôt qu'en EBC ;
- la réduction du recul de constructibilité à 15 mètres, distance déjà largement suffisante pour assurer la protection du boisement conformément aux pratiques usuelles des PLU.

Ces ajustements permettraient de concilier la protection des milieux naturels, la cohérence réglementaire du PLU et le respect des droits légitimes des propriétaires. Ils contribueraient également à renforcer la sécurité juridique du document d'urbanisme, indispensable à un développement territorial maîtrisé.

Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

Il semble y avoir une incompréhension entre le classement de parcelles en Espaces Boisés Classés (EBC) et la préservation des lisières forestières. Dans le cas de l'ajout d'EBC sur les nouvelles parcelles identifiées en EBC sur la commune de Saint-Etienne-du Vauvray (page 86 de la notice des modifications apportées), pouvez-vous confirmer que ces parcelles ne sont pas concernées par la bande de 50m d'inconstructibilité des lisières forestières ? Le document graphique des pages 88 et 89 relatif aux lisières forestières ne mentionne pas l'impasse des érables et la rue du parc où se trouvent les parcelles mentionnées par M. Chiappe.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Il est contesté la pertinence du périmètre retenu pour l'EBC. Cette proposition s'inscrit dans la continuité d'un Espace Boisé Classé déjà existant. La modification ne vise donc pas à créer une protection nouvelle, mais à compléter et étendre un espace déjà protégé. Le périmètre retenu résulte du travail engagé à l'échelle intercommunale pour constituer la trame verte locale. Le périmètre de l'EBC tel qu'il est proposé est donc maintenu.

L'objectif de ce classement en EBC est de protéger la continuité boisée, même lorsque le boisement comporte des zones moins denses, puisqu'il joue un rôle essentiel dans la transition paysagère entre zone bâtie et massif forestier et les fonctions écologiques de déplacement de la faune.

Il est essentiel de rappeler que le classement en EBC et la règle des 20m d'inconstructibilité sont deux dispositifs distincts. L'EBC protège juridiquement la partie boisée, empêche les défrichements et garantit la pérennité du massif. La règle d'inconstructibilité à 20m figure dans le règlement du PLUi et s'applique à toute lisière boisée, qu'elle soit classée EBC ou non. D'ailleurs, cette règle des 20m sera bien appliquée sur la base de la réalité physique du boisement constatée lors de l'instruction des futures demandes de permis. Autrement dit le recul n'est pas calculé depuis le périmètre EBC et ne suit pas un tracé clairement défini au règlement. Le recul de 50m ne sera pas proposé pour ce secteur. L'Agglomération expérimente effectivement une règle d'inconstructibilité de 50m pour les boisements de plus de 4ha. Ce nouveau dispositif n'est donc pas appliqué à ce boisement.

Les parcelles B1452, B1414 et celles citées dans la contribution demeurent en zone AU, et leurs droits à construire restent inchangés (application des dispositions de l'OAP « Cœur de Bourg »). Les parcelles B1419, B1421, B1423, B1451, B1425, B1450, etc. sont également classées en zone AU dans le PLUi et intègrent le périmètre de l'OAP. Toute modification de zonage de ces parcelles (en U, N ou autre) ne pourra intervenir que dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Néanmoins, cette bande parcellaire de caractère naturel, bien qu'elle ne soit étroite, joue un rôle écologique essentiel justifiant leur maintien en EBC.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Comme expliqué dans mes remarques complémentaires à cette déposition, Il semble y avoir une incompréhension entre le classement de parcelles en Espaces Boisés Classés (EBC) et la préservation des lisières forestières.

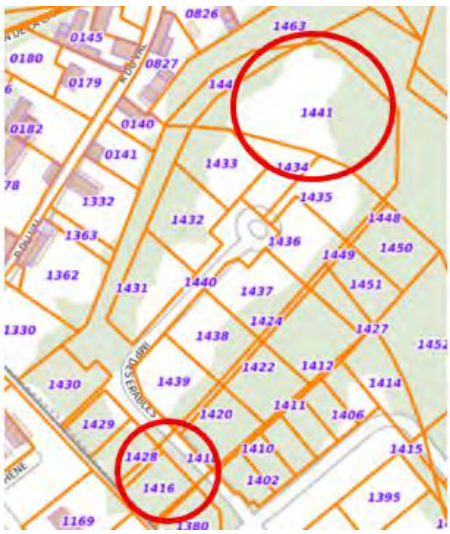
La réponse de la collectivité permet de rappeler que le classement en EBC vise à protéger de défrichements mais n'impose pas une bande d'inconstructibilité de 50 m. Il est bien précisé dans la réponse que les droits à construire restent inchangés et sont ceux de l'OAP Cœur de Bourg.

Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

Concernant l'ajout d'EBC, il n'y a pas de concordance entre la liste des parcelles mentionnées page 86 et la photo de cette même page :

- *La parcelle B1441 figure en EBC sur la photo mais pas dans la liste des parcelles,*
- *Les parcelles B1416 et B1418 identifiées en EBC dans la liste des parcelles concernées ne figurent pas en EBC sur la photo. La parcelle B1416 est construite et la parcelle B1418 correspond pour partie à la voirie de l'impasse des érables.*





Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La liste des parcelles concernées par l'extension de l'EBC contient en effet des erreurs. Les parcelles nouvellement identifiées en EBC au niveau du lotissement du Parc sont :

B1462, B1452, B1450, B1451, B1425, B1423, B1421, B1419 et B1441. Les parcelles B1374, B1418 et B1416 ne doivent pas y figurer.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il conviendra de vérifier que de telles erreurs ne se retrouvent pas sur d'autres classements de parcelles en EBC.

@28 - E29 et courrier 4 - Déposition de Michel Rost Société Amex :

La déposition concerne le projet de classement en Espace Boisé Classé (EBC) de parcelles en limite immédiate d'un lotissement récemment autorisé.

Le périmètre d'EBC tel que proposé appelle de sa part sérieuses réserves quant à sa légalité et à sa pertinence pour les raisons suivantes :

- **Un zonage reposant sur un tracé arbitraire et dépourvu de base technique récente** : il rappelle le classement en EBC doit viser à assurer la protection d'un boisement présentant un intérêt réel au regard de sa structure, de sa densité ou de sa fonction écologique. Or le zonage proposé :
  - Porte sur une bande boisée de moins de 20 mètres de largeur à certains endroits,
  - Présente une densité faible et discontinue,
  - Ne repose sur aucune étude écologique récente, pourtant indispensable pour justifier l'intérêt environnemental d'un classement contraignant.

  En l'absence de données actualisées, pouvant attester du caractère significatif ou fragile de ce boisement périphérique, le périmètre retenu apparaît arbitraire et disproportionné, en méconnaissance du principe de légalité des documents d'urbanisme.

- **Une incohérence manifeste quant aux objectifs de protection forestière**. Le classement proposé porte sur la seule lisière extérieure du massif, alors que :
  - Le cœur du boisement constitue la zone présentant le plus fort intérêt écologique,
  - Aucune caractéristique propre à la bande classée ne justifie un classement prioritaire,
  - Le secteur retenu apparaît au contraire comme le moins qualitatif, tant par sa faible densité que par son caractère résiduel.

  La doctrine administrative et la jurisprudence rappellent que le classement en EBC doit être motivé et adapté à la réalité du terrain.

Il rappelle que, pour ce lotissement légalement autorisé par un permis d'aménager en cours de validité, élaboré en concertation avec la Communauté d'Agglomération et dont la commercialisation est encore en cours cela :

- **Porte une atteinte au droit au maintien des situations légalement acquises** car la modification projetée rend inconstructible certains lots non vendus, réduit significativement les droits à construire des parcelles bâties et interdit toute extension arrière, imposant des constructions en façade, portant atteinte à l'harmonie architecturale du lotissement.

  Une telle remise en cause d'un permis d'aménager en vigueur est susceptible de constituer une violation du principe de sécurité juridique. L'administration ne peut légalement, par voie de modification du PLUiH, annihiler les effets d'une autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue, sauf motif impérieux d'intérêt général dûment démontré, ce qui n'est pas le cas ici.

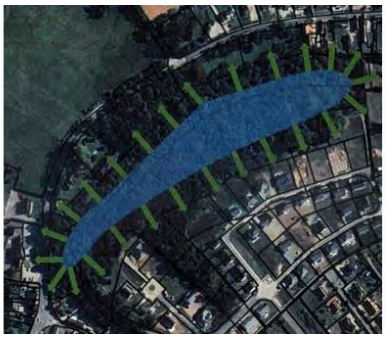
- **Représente une méconnaissance de l'exigence de proportionnalité des mesures d'urbanisme**. La jurisprudence impose que les prescriptions environnementales présentent un lien direct avec l'objectif poursuivi et ne portent pas des atteintes excessives aux droits des administrés. Or ici les effets sur le lotissement sont massifs alors que la bande boisée concernée ne présente aucune valeur environnementale exceptionnelle et qu'un classement du cœur du massif (et non pas de sa lisière), associé à un recul raisonnable de 20 mètres,

assurerait pleinement l'objectif de protection. La mesure envisagée est donc manifestement disproportionnée.

Pour concilier les impératifs de protection du boisement et le respect des situations légalement acquises, les ajustements suivants sont proposés :

- **Repositionnement du périmètre d'EBC :** un déplacement d'environ 30 mètres vers l'intérieur du massif forestier permettrait de protéger le secteur présentant le plus grand intérêt écologique, d'éviter toute atteinte aux parcelles issues du permis d'aménager et de garantir la cohérence du zonage.
- **Introduction d'une bande de recul de 20 mètres** : il est proposé de prévoir une bande de protection de 20 mètres en lisière du bois, non pas sous forme d'EBC, mais sous forme de simple prescription d'implantation, proportionnée et compatible avec la constructibilité des terrains en zone U.
- **Prise en compte du permis d'aménager en cours de validité :** il est demandé que le classement n'affecte pas la constructibilité des lots issus du permis d'aménager AMEX et que les droits à construire définis lors de son autorisation soient préservés





Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Il est contesté le classement en Espace Boisé Classé (EBC) apposé sur un boisement situé en limite immédiate du lotissement « Résidence du Château » récemment autorisé par permis d'aménager.

Le périmètre de ce classement correspond strictement à l'emprise réelle du boisement existant. Un EBC peut légitimement couvrir un boisement de toute largeur, dès lors qu'il présente un intérêt paysager ou écologique. Ce boisement est déjà en partie classé comme Espace Boisé Classé. Le projet d'EBC présenté à la modification n°5 du PLUiH constitue la continuité directe de ce massif arboré déjà protégé. Ainsi, il s'agit d'une simple prolongation du périmètre existant, destinée à couvrir l'ensemble du boisement réel, afin de garantir la cohérence et la lisibilité de la trame verte locale. La mise en cohérence du périmètre permet donc de protéger l'intégralité d'un même linéaire boisé et de de maintenir le corridor écologique identifié dans la trame verte locale.

La délimitation de ce boisement a été réalisée dans le cadre du travail de constitution de la trame verte locale, conformément notamment aux objectifs du PADD, au SRADDET de Normandie. Le tracé n'est nullement arbitraire, il correspond à la bande jouant le rôle tampon entre les parcelles bâties ou à bâtir et le milieu naturel, et le périmètre n'empiète pas sur les parcelles d'habitation. Le périmètre d'un EBC n'est pas soumis à une largeur minimale. Même si la largeur varie localement, l'ensemble est continu, d'une surface significative et fait partie structurante du maillage écologique locale.

Une étude écologique spécifique n'est pas une condition de légalité du classement d'EBC. Le Code de l'urbanisme impose que le classement repose sur l'existence d'un boisement, une valeur paysagère, ou un rôle écologique effectif. Ces critères sont remplis par l'analyse de terrain menée dans le cadre de la constitution de la trame verte locale et l'intégration du boisement dans un corridor identifié à l'échelle intercommunale. Le classement est donc motivé, proportionné et conforme au droit.

Le classement en EBC ne supprime pas la constructibilité des lots non encore bâtis : les droits à construire résultant du PA demeurent. Il est aussi important de rappeler que la règle de recul de 20 mètres prévue au règlement du PLUi : « L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20 m², ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée » s'applique à toute lisière boisée, qu'elle soit classée en EBC ou non. Le classement en EBC ne crée donc pas cette contrainte : elle s'applique de toute façon en raison de la présence même du boisement. Cependant, le permis d'aménager a été instruit selon les règles de l'OAP « Cœur de Bourg », qui ne prévoit pas de distance spécifique par rapport aux lisières boisées.

Par conséquent, la règlementation du lotissement n'a pas tenu compte de la distance de 20m prévue par le PLUiH. Aujourd'hui, cela ne pose pas de problème, car les règles opposables sont celles du PA et de l'OAP. C'est à l'avenir, lorsque le PA expirera et que l'OAP ne sera plus opposable, que les règles du PLUiH s'appliqueront, dont la distance de 20m de la lisière boisée.

Néanmoins, dans notre cas présent, le classement du boisement en EBC n'influe pas sur l'application de cette lisière boisée. Ce n'est pas le classement en EBC qui interdit davantage la constructibilité des lots. Il empêche uniquement l'abattage non motivé d'arbres.

Enfin, il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'Agglomération Seine-Eure conduit un travail approfondi d'identification et de préservation de la trame verte et bleue locale. À ce titre, une expérimentation réglementaire est en cours concernant une règle d'inconstructibilité de 50m en lisière des boisements, uniquement applicable aux massifs d'une superficie supérieure à 4 hectares. Le boisement concerné par le lotissement n'entre pas dans cette catégorie, la règle des 50m n'a donc pas été projetée pour ce secteur.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Cette déposition et la réponse de l'agglomération sont quasiment similaires à celles de la déposition @31 qui concerne les terrains de l'OAP Centre Bourg. Il est rappelé que le classement des parcelles en EBC n'a pas d'incidence sur la constructibilité des terrains, même ceux non encore bâtis, car ce sont les règles du plan d'aménagement et de l'OAP qui continuent à s'appliquer.*

3. DÉPOSITIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT

3.1 Hauteur des constructions :

@2 - Déposition anonyme :

Comme proposé dans le projet de modification n°5 PLUi, il est impératif de modifier la hauteur maximale des annexes.

La hauteur actuelle de 4m ne permet pas la construction de double garage, ce qui est une réelle problématique.

Le projet propose de passer la hauteur maximale à 5.5m. En passant sur cette hauteur, et sachant que la pente de toit minimum demandée par les Bâtiments de France est de 45°, il sera possible de réaliser un garage de maximum 6m de large (côte extérieure). Ces dimensions restent tout de même très étroites pour stationner des véhicules type SUV, berline... Cependant, la hauteur de 5.5m serait une belle avancée qui permettrait tout de même la construction de garage double.

Merci de prendre en considération cette demande afin qu'il y ait de la cohérence entre la hauteur demandée, la pente de toit demandée, ainsi que l'utilisation d'un garage.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La modification n°5 confirme l'évolution de la règle portant la hauteur maximale des annexes à 5,5m au faitage afin d'assurer la comptabilité avec les autres prescriptions architecturales locales.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.*

@5 - Thomas Vautier - Bienvenu Architectes Associés :

Nous souhaitions préciser la hauteur maximale des constructions pour l'opération de Bouygues Immobilier sur la tranche 1 relative à l'OAP du 11 Novembre.

La hauteur maximale des constructions est de 19 mètres correspondant à un gabarit de R+3+Attique.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération prend acte de la contribution. L'OAP du 11 Novembre sera ajustée en conséquence afin de garantir la cohérence entre le projet d'aménagement et les dispositions de l'OAP.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.*

3.2 Clôtures :

@16 - Déposition anonyme :

Je me pose plusieurs interrogations et demande des cohérences, surtout pour les clôtures :

- Une connaissance a fait une demande d'autorisation pour modifier sa clôture, qui a posé difficulté puisqu'elle a été confrontée à la notion d'emprise publique. La clôture donne en effet sur une cour d'école, bien évidemment non ouverte à la circulation publique. Le projet a pourtant été soumis aux règles des clôtures qui donneraient sur un espace public... Il y a un manque de clarté entre les définitions d'emprise publique et d'espace public. Il conviendrait de revoir cela pour éviter les confusions.

- La définition du « mur de soutènement » gagnerait à être précisée. Il pourrait être utile d'indiquer que les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements publics (voirie, réseaux, infrastructures techniques, etc.) sont exclus de cette définition.
- Comme le règlement autorise les murs en plaques de béton en limites séparatives, pourquoi ne pas ouvrir les possibilités à d'autres matériaux ? comme les murs pleins en bois ou en matériaux composites ? Ce sont des solutions pouvant être aussi bien esthétiques, durables et s'intégrer dans l'environnement.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'emprise publique correspond juridiquement à l'emplacement appartenant à la collectivité, comme une cour d'école. L'espace public correspond quant à lui à un espace public accessible au public, ce qui n'est pas le cas d'une cour d'école. La distinction sera donc clarifiée dans le règlement afin d'éviter toute confusion dans l'application des prescriptions relatives au clôtures : la notion d'"emprise publique" sera remplacée par "espace public".

La définition du mur de soutènement peut tout à fait être complétée de la sorte : « *Mur de soutènement : mur visant à maintenir la hauteur du terrain naturel existant au moment de l'édification du mur, sans dépasser cette hauteur initiale. Les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements ou infrastructures d'intérêt collectif (voirie, réseaux, équipements publics) ne sont pas soumis à cette limitation*. »

Le règlement du PLUiH autorise actuellement les plaques de béton en limites séparatives. L'Agglomération prend acte de la proposition pour ouvrir à d'autres solutions esthétiques et durables (bois, composites), à conditions que ces matériaux s'intègrent dans le paysage environnant.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.*

@18 - Déposition anonyme :

J'ai lu attentivement le règlement sur les clôtures et je suggère d'interdire l'usage des murs en gabions, car ce type de clôture est très massif. Ils ne s'intègrent pas dans le paysage normand et impactent fortement le cadre villageois (exemple à Incarville). Par contre, il pourrait être autorisé d'autres solutions, plus légères et naturelles, comme les canisses végétales (bambou, osier, roseau).

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La remarque concernant les murs en gabions est pertinente. L'Agglomération Seine-Eure partage ce constat : ce type de clôture, souvent massif, s'intègre difficilement dans le paysage normand et peut altérer le caractère villageois de certaines communes. La suggestion sera donc prise en compte, et la réglementation sera amenée à évoluer afin d'interdire l'usage des murs en gabions. Par ailleurs, l'Agglomération confirme que le règlement autorise d'ores et déjà les clôtures composées de matériaux naturels : les canisses (bambou, osier, roseau), qui constituent en effet des alternatives plus légères et harmonieuses, peuvent actuellement être autorisés par les PLUi. L'évolution sera effectuée pour le règlement du PLUiH et du PLUi valant SCoT.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.*

3.3 Règlement local de publicité :

@25 - Mairie de Gaillon :

Il faudrait rectifier l'erreur matérielle du règlement graphique du RLPi pour la commune de Gaillon : cela consisterait à calquer le zonage ZPR1 bis sur le Zonage Uspr du PLUi.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après échanges avec la commune, il a été décidé de redélimiter la zone ZPR.1bis aux seules rues situées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Gaillon. Ce site est en effet classé en zone Uspr du PLUi valant SCoT. La zone ZPR.1bis a été initialement définie et envisagée comme telle, il s'agit donc de rectifier une erreur matérielle. La ZPR.1bis sera donc réduite au profit de la zone ZPR.2B applicable aux secteurs résidentiels des communes de moins de 10 000 habitants.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas de commentaire complémentaire de ma part.*

3.4 Autres demandes :

R2 Clef-Vallée-d'Eure - Déposition anonyme :

Habitant la commune de Clef-Vallée-d'Eure, sommes-nous autorisés à installer une éolienne domestique (environ 8 m) ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Une éolienne domestique peut tout à fait être autorisée dans les zones urbaines de Clef-Vallée-d'Eure. Les conditions réglementaires sont les suivantes :

- Déclaration obligatoire pour les éoliennes de moins de 12m de hauteur, lorsque la parcelle est située aux abords d'un monument historique ou dans un site classé, conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme.

- Il convient dans tous les cas de vérifier la règlementation du PLUi applicable au terrain, notamment en matière de hauteur maximale et d'intégration paysagère, ces règles s'appliquant à toute construction, y compris technique.

- Il sera également nécessaire de respecter la distance vis-à-vis des limites séparatives et de tenir compte d'éventuelles nuisances sonores ou visuelles, relevant des dispositions du Code civil.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas de commentaire complémentaire de ma part.*

R3 Louviers - Déposition anonyme habitante des Trois Lacs :

Je suggère d'encadrer la hauteur d'affouillement et d'exhaussement des sols (au moins sur ma commune) car j'ai constaté des nouvelles constructions avec des modifications de terrain trop

importantes. Je ne suis pas une spécialiste mais les dommages peuvent être impactant sur l'instabilité et les écoulements d'eaux. Et pourquoi d'ailleurs les règles sont différentes sur les deux PLUi ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les règles sont en effet différentes entre les deux documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur :

Le PLUiH fixe une hauteur maximale pour les affouillements et exhaussements de 0,75m, et le PLUi valant SCoT ne fixe pas de limite maximale, sauf dans les secteurs réglementés par un PPRi. L'objectif de la règle est notamment d'éviter des remblaiements trop importants ou des décaissement excessifs.

L'Agglomération Seine-Eure prend acte de la remarque afin d'assurer une cohérence réglementaire sur l'ensemble du territoire et d'harmoniser les règles entre les deux PLUi, en intégrant au PLUi valant SCoT la même limitation que celle du PLUiH.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.*

4. DÉPOSITIONS RELATIVES AUX OAP :

Commune de Fontaine-Bellenger :

R10 Louviers - Déposition de M. Bertrand Theroude :

Propriétaire de la parcelle A1150 faisant partie de l'OAP du Beau Val. Les terrains de cette OAP appartiennent à plusieurs propriétaires et cela entraîne des difficultés pour un aménagement d'ensemble. Je souhaiterais que l'OAP puisse être découpée en plusieurs phases permettant ainsi d'aménager dès maintenant la parcelle 1150.



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Beau Val prévoit que l'aménagement et l'équipement du site doivent faire l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

Cette disposition vise à garantir la cohérence urbaine, fonctionnelle et technique de l'ensemble du secteur, notamment en matière de desserte, d'espaces publics, de gestion des eaux pluviales et

d'intégration paysagère. C'est pour cette raison qu'il n'a pas été décidé de modifier les dispositions de cette OAP.

Par ailleurs, l'évolution de l'OAP du Beau Val ne fait pas partie des objets de la modification n°5 du PLUiH. En conséquence, une modification de ses modalités d'aménagement ne peut pas être intégrée après l'enquête publique, car elle n'a pas été soumise à la concertation préalable ni portée à la connaissance du public, elle n'a pas été transmise pour avis aux Personnes Publiques Associées et elle ne faisait pas partie des éléments mis à l'enquête, sur lesquels le public est légalement invité à s'exprimer. L'enquête publique porte uniquement sur les évolutions préalablement définies dans le dossier. Ainsi, le découpage en plusieurs phases permettant une urbanisation partielle du site n'est pas retenu.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Les OAP sont faites pour définir un cadre général d'aménagement de la zone. De ce fait, cela se prête mal à un phasage sauf si un projet d'aménagement global est réalisé et séquencé ensuite dans le temps.*
>
> *Comme expliqué par la collectivité, cette évolution, si elle devait alors lieu, devrait de toute manière être intégrée dans une prochaine évolution pour être soumise à la concertation préalable et à l'enquête publique.*

Commune de Louviers :

@33 - Déposition anonyme :

Pouvez-vous me confirmer que le projet de création de l'OAP du 11-Novembre, façade Est à Louviers, n'est plus inscrit dans le programme de la modification n°5 ? Le cas échéant, pourriez-vous m'indiquer les raisons de ce report ?

Dans un souci de meilleure intégration des constructions rue du 11-Novembre et afin de renforcer la place de la nature en ville, serait-il possible de durcir la règle suivante : « Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 10 % de la superficie de chaque opération. »

Serait-il envisageable d'augmenter ce pourcentage et d'instaurer une règle garantissant que les surfaces non bâties perméables ne puissent pas être situées au-dessus d'un parking souterrain, comme cela semble être le cas pour le programme immobilier des Amandiers ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'OAP sur la façade Est de la rue du 11 novembre est bien maintenue dans la modification n°5. Au sein de cette OAP, il est spécifié que les espaces perméables représenteront 10% de la surface de chaque opération. En effet, chaque nouvelle construction respecte cette disposition et si nous la modifions, cela ne permettra pas de respecter l'équité entre tous les projets immobiliers de la rue du 11/11. Cette règle des 10% permet un équilibre entre la construction de nouveaux logements et la possibilité d'offrir aux nouveaux habitants des espaces de respiration à travers des jardins ou espaces individuels ou partagés.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité répond aux points soulevés dans la déposition et argumente de manière précise la réponse.*

@30 - Déposition Anonyme :

Il est demandé de supprimer la bande inconstructible en bordure ouest et sud de l'OAP La Villette (Parcelles AD 60, et AD 35 à AD 39) et maintenir le pourcentage d'espace non bâtis de de la superficie de chaque terrain à 70%.

Sur l'historique et droits acquis : le site est titulaire depuis 2019 d'une OAP n°6 La Villette d'une superficie de 4,2 hectares sur ces parcelles AD 60, et AD 35 à AD 39. Conformément au SCOT alors en vigueur, une marge de recul non constructible de 15 m était imposée en lisière de forêt à l'est, au sud et à l'ouest de l'OAP. Les espaces non bâtis perméables devaient représenter au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible. Depuis le 1 aout 2025, respectant l'ensemble des prescriptions de l'AOP, deux CU opérationnels (CU 27375 25 00182 et CU 27375 25 00183), purgés et créateur de droits confirment la présence des réseaux et la faisabilité des constructions autorisant d'une part la création de 39 lots à bâtir et d'autre part la création de 15 000 m2 de surface de plancher de villas individuelles et d'appartements terrasses.

Les modifications projetées visent selon la collectivité à intégrer davantage les enjeux environnementaux existants le secteur en prenant en compte la lisière boisée impliquant une bande inconstructible de 25m en bordure de la forêt, en imposant l'aménagement d'un « couloir vert » traversant le site pour assurer le déplacement de la faune et en augmentant les espaces non bâtis perméables qui représenteront au minimum 80% (initialement à 70%) de la superficie de chaque terrain constructible.

L'ensemble de ses prescriptions viendrait contredire les autorisations d'urbanisme en cours, et ne se justifient ni sur le plan environnemental et encore moins sur le plan économique.

Pour justifier sa position, le déposant avance plusieurs justifications :

- **Justifications environnementales** : Les parcelles ne sont incluses dans aucun périmètre protégé (PNR, Natura 2000, ZNIEFF, MH, site classé). Aucun enjeu faunistique ou floristique notable n'a été Identifié. La DDTM et l'étude de Monsieur Brard, expert forestier, confirme l'absence de vocation forestière sur la partie ouest de l'OAP (Parcelle AD60). Une bande inconstructible concernant la partie ouest et sud de l'OAP (parcelle AD 60) n'a donc aucune justification.
- **Justifications économiques** : Le fait d'augmenter de 70% à 80% les espaces non bâtis perméables réduit d'un tiers les possibilités de construction sur le site et ce nonobstant l'augmentation de bande inconstructible de 15 m à 25 m en bordure de la forêt. Au regard des couts de VRD et d'aménagement du site ces disposition seraient de nature à remettre en cause l'équilibre économique des projets envisagés.
- **Constat procédural** : Plusieurs documents et arguments ajoutés après la concertation publique n'ont pas été mis à disposition du public, créant une rupture de procédure. Aucune mention concernant l'OAP n'avait été mentionné dans les documents soumis à la concertation publique privant ainsi Monsieur AUVRAY de faire valoir ses arguments. Les justifications du déclassement reposent sur des erreurs factuelles ainsi que des erreurs d'appréciations manifestes.

Au regard des droits acquis, de la réalité environnementale du site, de l'équilibre économique des projets envisagés et des avis techniques, il est demandé la suppression de la bande inconstructible en bordure ouest et sud de l'OAP La Villette (Parcelles AD 60), le maintien du pourcentage d'espaces non bâtis de la superficie de chaque terrain à 70%, un avis défavorable concernant l'ensemble modification

projetées et notamment l'extension de bande inconstructible de 15 m à 25 m en bordure de la forêt à l'est de l'OAP et la prise en compte des droits issus des CU 27375 25 00182 et CU 27375 25 00183.

Pour appuyer son propos il joint à sa déposition les copies des 2 CU, l'analyse contextuelle d'un expert forestier, le descriptif de l'OAP de la Villette de 2019.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les évolutions proposées répondent à des enjeux environnementaux avérés :

- Élargissement de la bande inconstructible en lisière boisée de 15m à 25m afin de préserver la continuité arborée : le boisement est en effet suffisant et continu, constituant une véritable lisière forestière. Elle est identifiée comme maillon écologique, ce qui justifie la nécessité d'une zone tampon plus importante pour garantir sa fonctionnalité. Puis, d'un point de vue de sécurité publique, la présence d'un boisement continu justifie également l'importance de ce recul afin de limiter les risques de propagation d'incendie.



- Insertion d'un couloir écologique non bâti de 5 m pour garantir les déplacements faunistiques,
- Augmentation des surfaces perméables minimum pour renforcer l'infiltration des eaux et réduire l'aléa retrait-gonflement.

Ces nouvelles dispositions sont justifiées par les enjeux de la TVB locale, la topographie du site et l'objectif de qualité environnementale du site. Les CU invoqués ne remettent pas en cause et n'empêchent pas l'adaptation des dispositions de l'OAP.

Concernant le déroulement de la concertation publique, elle a été ouverte conformément à la délibération 2024-263 du 21 novembre 2024, et s'est poursuivie jusqu'au 19 juin 2025, date du conseil communautaire en tirant le bilan. Le dossier de concertation a été alimenté progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des études. Par ailleurs, les mesures de publicité mises en œuvre, tant pour la phase de concertation préalable que pour l'enquête publique actuellement en cours, ont été effectuées dans le strict respect des obligations légales prévues par le Code de l'urbanisme. Elles ont permis à tout habitant de prendre connaissance des évolutions envisagées et de formuler des observations à chaque étape. La procédure a répondu aux objectifs d'information du public et a permis l'expression d'avis et remarques.

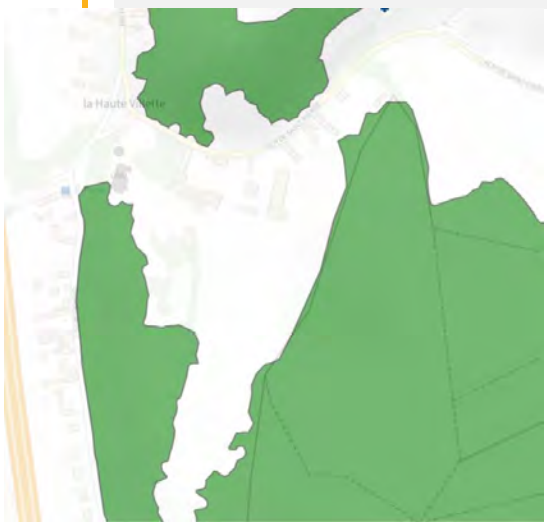
> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Cette OAP se trouve dans une zone actuellement dépourvue de constructions environnantes. Après visite sur site, j'ai pu constater qu'elle est bordée sur son côté Est par une zone boisée.*

Vu le contexte paysager de ce site, il ne me semble pas incohérent de conserver des espaces non bâtis conséquents et de prévoir un corridor écologique au travers de l'OAP.

La consultation de la carte des obligations légales de débroussaillement établie par la DDTM de l'Eure et figurant sur le site de la préfecture de l'Eure (voir extrait de la carte ci-dessous) montre bien que le massif boisé entourant cette OAP est concerné par les obligations légales de débroussaillement (OLD). De ce fait la lisère forestière sur une profondeur de 50 m doit faire l'objet de débroussaillement à réaliser par le propriétaire des constructions bâties (et non pas par le propriétaire du bois).

Il me parait pertinent de ce fait que, pour les zones concernées par ces OLD, dans le cadre d'une protection des personnes et des biens, on n'accroisse pas le risque de départ de feu accidentel à partir des habitations et qu'on ne soumette pas dans l'autre sens des constructions à des feux provenant du massif boisé. Dans le cas présent, la bande non constructible passe d'une distance de 15 m à 25 m soit une profondeur inférieure à celle des OLD et permettra la réalisation d'un nombre conséquent de logements. Cette mesure me semble donc proportionnée au contexte local.

Il convient également de rajouter qu'au vu des évolutions réglementaires à venir liées à la réduction de l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles, rien ne garantit qu'une telle OAP puisse être maintenue dans le futur sachant que cette OAP figure dans le PLUi depuis 2019 sans s'être concrétisée depuis.



Source : Carte de la zone issue du site de la Préfecture de l'Eure identifiant les massifs boisés soumis aux OLD

Commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon :

E4 - Déposition de M. Alain Desvignes :

Propriétaire de la parcelle AD 056 et copropriétaires de la parcelle AD0094.

À la suite de la création d'une OAP Hameau d'Habloville, j'ai un souci sur la délimitation des parcelles, la parcelle délimitée par la ADO257 etAD0094 ne fait pas 6000 m² mais environ 1600m².

La commune est intéressée par la AD0094 pour faire un parking et verger avec accès sur la route de la vallée. Il faudrait déjà être sûr des numéros de parcelle pour l'OAP. Ce sont les nuisances du parking qui font craindre, ça sera un lieu retiré propice à un public marginal (drogue).

De plus comment sera fait le parking en dur où en herbe avec le problème de ravinement.

La commune donne une autorisation pour 4 maisons avec pour souhait de leur part de parcelles d'au moins 1 000 m². Comment fait-on ?

Au sujet de l'autorisation de constructions sur la AD02, construire sur le mur qui d'une part n'est prévu pour et le bruit et surtout les vibrations du dos d'âne surtout la nuit avec les véhicules on habite à côté.

Étrange pour le pignon sur rue en bardage ou en brique pour faire continuité sur la rue alors que rien et en bardage ou brique.



Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :

Il serait nécessaire de mieux clarifier la surface et les limites de l'OAP :

- *Préciser que l'OAP ne reprend qu'une partie de la parcelle 257*
- *Intégrer dans l'OAP la parcelle 256 sinon on crée une enclave au sein de l'OAP.*

Si l'on se base sur la notice des modifications qui indique une surface de l'OAP de 6 600 m², la surface de la parcelle AD 094 est de 4 825 m², celle de la 256 est de 269 m² ce qui ferait une surface de 1 506 m². pour la AD257.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après vérification, il est confirmé que le périmètre de l'OAP correspond bien à une surface d'environ 6 600 m², issue de la superficie quasi-totale de la parcelle AD0094 (sur 4700m² environ), d'une partie de la parcelle cadastrale AD0257 et de la parcelle AD0256 (sur 1900m² environ).

L'OAP prévoit effectivement la création d'un espace arboré et de stationnement en fond de terrain (parcelle AD0094), destiné aux visiteurs, afin de limiter les stationnements le long de la voie publique. Cet espace sera réalisé en revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration de l'eau et d'éviter les phénomènes de ravinements.

Concernant les inquiétudes liées aux risques de nuisances ou d'incivilités, il est rappelé que la sécurité publique relève du pouvoir de police du maire.

Concernant la capacité d'accueil du secteur, l'OAP prévoit un maximum de 4 logements sur une surface d'environ 3000m², comme représenté au schéma de principes de l'OAP. Cette limitation a été retenue afin de préserver la densité modérée et l'identité rurale du hameau, en cohérence avec le tissu bâti actuel. La commune pourra, si elle le souhaite, réaliser des parcelles d'environ 1 000 m², sous réserve du projet retenu.

Il n'est pas envisagé que des constructions s'adossent au mur existant, il sera au contraire maintenu en l'état (indiqué au schéma de principes).

Les prescriptions architecturales figurant dans l'OAP ont été établies avec l'architecte-conseil de l'Agglomération Seine-Eure, afin de garantir une bonne intégration des futures constructions dans le hameau. Celle visant à privilégier un pignon sur rue en bardage bois ou en brique répond à cet objectif : ces matériaux permettent d'éviter les enduits trop clairs, souvent impactant dans le paysage et moins adaptés au caractère traditionnel du secteur. L'enjeu est de préserver l'identité rurale et ancienne du hameau.

Enfin, les éventuelles nuisances liées au bruit ou aux vibrations du dos-d'âne relèvent de la gestion de la voirie.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité permet de bien répondre aux questionnements formulés notamment sur la surface totale du projet, la nature du parking et la superficie des parcelles faisant l'objet d'une construction.*

Commune de Saint-Pierre-du-Vauvray

R5 Louviers - Déposition anonyme :

La mention de l'OAP Friche Labelle *« Compte tenu des contraintes environnementales (proximité de la nappe, niveau du rez-de-chaussée minimum et pollution des sols), les opérations de logements de promoteurs sont favorisées afin de mieux maîtriser les contraintes techniques. L'aménagement de terrains à bâtir en sera exclu »* devrait être supprimée puisqu'en excluant les terrains à bâtir, elle bloque la possibilité de mettre en œuvre un aménagement sous forme de lots à bâtir. Les contraintes environnementales peuvent très bien être prises en compte par tout type de porteur de projet dès lors que toutes les prescriptions techniques et environnementales sont clairement établies dès le départ.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure partage l'analyse : la mention de l'OAP Friche Labelle excluant la réalisation de terrains à bâtir apparaît en effet trop restrictive : les contraintes environnementales du site (niveau de la nappe, gestion des rez-de-chaussée, qualité des sols) peuvent être prises en compte par cadre du projet.

Dans cette perspective, et afin d'ouvrir la possibilité à un panel plus large d'aménageurs et de promoteurs, et pour permettre un aménagement sous forme de lots à bâtir, il a été décidé de supprimer cette disposition dans l'OAP.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.*

Commune du Val d'Hazey :

@3 - Déposition de M. Maxime Leheurteur:

L'OAP rue des Landes - Vieux Villez est modifiée mais la note de présentation laisse apparaitre la contrainte de la bande inconstructible des 75m alors que l'explication conclue bien à sa suppression... Je pense qu'il faut apporter une correction pour qu'il n'y ait pas de confusion.



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Une étude d'entrée de ville a en effet été réalisée prévoyant la suppression de la bande inconstructible de 75m prévue en article L.111-6 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation de l'OAP "Rue des Landes" au Val d'Hazey. Le schéma explicatif de l'étude réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, même s'il ne constitue pas une pièce opposable, sera corrigée afin d'éviter toute confusion : la bande inconstructible laissée apparente sera supprimée pour assurer une meilleure compréhension de cette étude.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.*

5. DÉPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

R7 Louviers - Déposition de M. Christian Morlet :

Propriétaire sur la commune de Louviers de la parcelle AS 188 (angle de la rue des oiseaux et de la rue Salengro), sur laquelle figure un emplacement réservé (ER). Cet ER a-t-il une utilité ? Peut-il être supprimé ?



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Il s'agit de l'emplacement réservé n°LOU-ER10 identifié le long des parcelles AS0006, AS0007, AS0091, AS0133, AS0137, AS0138, AS0139, AS0188, AS0228, AS0427, AS0607, AS0608, AS0619, AS0621, AS0622, AS0713, AS0714, AS0724, BC0242, BC0243 et ZA0089 pour le projet d'élargissement de la rue des Oiseaux. La commune de Louviers n'a pas souhaité dans le cadre de la présente procédure de le supprimer. L'emplacement réservé permet de préserver le foncier si le projet devait être engagé ultérieurement.

Par ailleurs, l'évolution ou la suppression de cet emplacement réservé ne faisait pas partie des objets soumis à la présente modification. Dès lors, conformément aux règles de procédure, il n'est pas possible de supprimer ou de modifier un emplacement réservé après l'enquête publique.

Il est tout de même précisé que : cet emplacement réservé ne concerne que la frange de la parcelle longeant la rue, il n'empêche donc pas la constructibilité sur l'ensemble parcellaire restant.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Le projet d'emplacement réservé est donc maintenu mais comme précisé dans la réponse de la collectivité, il n'empêche pas la constructibilité sur l'ensemble parcellaire restant.*

6. DÉPOSITIONS RELATIVES AU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

R1 La Haye-Malherbe - Déposition anonyme :

- Consultation du dossier en mairie : cohérent avec le site internet.
- Difficulté de resituer les orientations stratégiques du SCoT et du SRADDET (Plan d'Actions, Orientations, Objectifs) : un document de synthèse annexé permettrait de recoller les cinq modifications successives connues depuis dix ans.
- L'aspect ZAN (objectifs selon loi Duplomb) devrait être recapitulé / actualisé. L'aspect transition énergétique / Neutralité carbone devrait être récapitulé / actualisé.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont ciblées et techniques : elles concernent principalement la correction d'erreurs matérielles, la mise à jour de protections environnementales ou patrimoniales, et la précision de certaines règles du règlement écrit ou graphique. Elle n'avait pas pour objet d'adapter le document aux objectifs ZAN, ni de redéfinir la consommation d'espace ou la trajectoire foncière du territoire.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est complète et rappelle que cette modification n'a pas vocation à prendre en compte les objectifs du ZAN.*

Courrier 2 - Déposition anonyme :

Cette déposition concerne plusieurs points en relation avec l'élaboration du dossier de modification :

- **Consultations des parties impliquées** : les parties impliquées suivantes ont-elles été consultées : RTE Normandie Énergies, CEREMA, SANEF, HAROPA, TRAPIL, VNF, SAFER Normandie, Fédération des chasseurs de l'Eure, Fédération de pêche de l'Eure, Fédération française du bâtiment de l'Eure, GRDF, Société de collecte des déchets et distribution d'eau potable ?
- **Compatibilité entre le PLUi-H / SCoT limitrophes** : dans les contextes climatiques environnemental, chaque PLUiH et valant SCoT doivent d'être et de rester cohérents avec les PLUiH / SCoT qui l'entourent : en l'occurrence la CA Évreux Portes de Normandie, la CA Seine Normandie et la CA Normandie Sud Eure sont en cours d'enquête publique en même temps que celui de CA Seine Eure. Comment est assurée cette cohérence ? Qui l'assure ?
- **Rapport Régional de la Chambre des Comptes Normandie** : un rapport de la CRC Normandie est paru mi 2025. Quelles observations de ce rapport impactent-elles les modifications du PLUiH soumis à l'enquête publique en cours ?
- **Impacts évolutions récentes :** on relève que les textes récents ou à venir (Loi Duplomb, PPE3, France 2030…) sont susceptibles de modifier conséquemment les objectifs de ZAN et de transition énergétique. Il en est de même pour les données de sortie des plans récents (dont notamment : le contrat de plan État-Région 2021-207, le SRADDET 2024) et des enquêtes publiques régionales en cours (dont notamment le Plan de prévention des risques inondation de la Seine (octobre 2025), le Schéma régional des carrières de Normandie (2026), le Schéma départemental des carrières (2013)). Cette liste des plans régionaux est non exhaustive et reste à établir à jour. Les impacts de ces textes ont-ils été pris en compte ?
- **Évaluation Environnementale sur la qualité des cours d'eau** : l'évaluation environnementale conclut que la modification n°5 présente une incidence globalement positive sur l'environnement du territoire. Toutefois, les données-résultats des SDAGE, SAGE Eure et SAGE Seine-Eure, Iton, Andelle, Oison ne sont pas décrits ni exploités dans la « Notice d'évaluation de la modification n°5 du PUI valant SCoT ». Comment la qualité hydro biologique évolue entre l'entrée et la sortie de chaque cours d'eau à travers la CA Seine-Eure (évolution des indices IBGN / IBD / HMUC ? Évolution des populations de poisson ? Idem pour les analyses physico-chimiques, idem pour toutes ces évolutions dans les étangs du territoire de la CA. Comment ont évolué les débits des cours d'eau sur 10 ans, quels débits et impacts lors de périodes de sécheresse et d'inondations ? Quelles mesures de réduction des consommations d'eaux superficielles et de nappes ? De plus on relève que la MRAe ne s'est pas prononcée sur ces aspects (qualité et débits). Il manque un bilan pluriannuel de conformité des résultats du rejet des stations d'épuration urbaines et des industries. Qu'en est-il des analyses des PFAS et des microplastiques dans les cours d'eau et dans les eaux potables ?
- **Lisibilité et coûts du projet mis à l'enquête** : depuis l'édition initiale des PLUIH et PLUi valant SCoT on note déjà 5 modifications en moins de 10 ans. Le Projet d'Aménagement Stratégique et le Document d'orientation et d'objectifs sont dans les dossiers essentiels établissant le

SCoT : comment le public peut-il les lire et en connaître l'efficacité des actions et indicateurs ? Quel est le coût de constitution de ces dossiers ? Il n'y a pas de budget de financement des actions / mesures données dans le projet dans le projet mis à l'enquête et globalement dans les PAS/ DOO ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

1) La modification n°5 du PLUi a fait l'objet d'une consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et R.132-7 du Code de l'urbanisme. Les avis reçus des PPA consultées ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

2) Les EPCI voisins ont été consultés dans le cadre de la modification n°5, et aucune incohérence n'a été relevée.

3) Le rapport de la CRC de Normandie publié mi-2025 n'a eu aucun impact sur le projet de modification n°5 du PLUi.

4) Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont ciblées et techniques : elles concernent principalement la correction d'erreurs matérielles, la mise à jour de protections environnementales ou patrimoniales, et la précision de certaines règles du règlement écrit ou graphique. Elle n'avait pas pour objet d'adapter le document aux objectifs ZAN, ni de redéfinir la consommation d'espace ou la trajectoire foncière du territoire.

5) Les questions relatives à la qualité des eaux, aux analyses biologiques et physico-chimiques, aux rejets des stations d'épuration ou des industries relèvent du Code de l'environnement et non du PLUi.

La modification n°5 n'a pas vocation à traiter ces sujets, suivis par les services compétents locaux et nationaux (Agence de l'Eau, OFB, Police de l'eau, assainissement).

6) Le projet de modification mis à l'enquête publique n'a pas fait l'objet d'un budget spécifique pour sa mise en œuvre. Il a été entièrement élaboré en interne par les agents compétents de l'Agglomération Seine-Eure dans le cadre de leurs missions. L'Agglomération a uniquement été accompagnée par un bureau d'études spécialisé en environnement, chargé de réaliser l'évaluation environnementale et d'apprécier les impacts potentiels des modifications du PLUi.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 14 décembre 2011 et reste applicable.

Il se compose notamment :

- du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- du DOG (Document d'Orientations Générales),
- et des documents graphiques.

L'ensemble de ces pièces est consultable sur le site internet de l'Agglomération Seine-Eure.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité est complète et rappelle le cadre réglementaire dans lequel cette modification a été entreprise. La liste des PPA consultées figure au chapitre I.7 du présent rapport.*

R1 Louviers - Déposition anonyme habitant de Léry :

Ce serait bien cette fois-ci que les futurs projets soient destinés à de l'activité économique plutôt qu'encore du résidentiel. Cela permettrait de dynamiser l'économie locale en soutenant les petits commerçants existants. Il faudrait toutefois veiller à ce que ces nouvelles activités ne soient pas une nuisance (visuelle, sonore) avec nos habitations et qu'elles ne détériorent pas le paysage de notre belle commune.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La remarque sur la nécessité de mieux équilibrer les projets à venir, en privilégiant davantage les activités économiques que le résidentiel, est pertinente.

Elle rejoint l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH, qui prévoit de favoriser la création d'emplois et le développement économique, tout en veillant à la qualité des paysages. En cas de futur projet économique, celui-ci devra donc concilier : accueil d'activités économiques, préservation du cadre de vie et respect des riverains.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part ; elle prend en compte les suggestions proposées.*

R4 Louviers - Déposition anonyme habitante de Léry :

Je rebondis sur la remarque pour développer l'activité économique à Léry. Je suis aussi favorable à cette opportunité d'apporter de la présence économique ce qui dynamiserait la vie locale.

Des bâtiments sont vacants et en état d'abandon. Je pense notamment à ceux situés entre la rue du 11 novembre et la rue de Verdun. Ils pourraient très bien être rénovés et réutilisés pour accueillir de nouvelles activités. Ce serait souhaitable que les futurs projets s'intègrent dans une logique de réhabilitation et de mixité d'usages plutôt que de continuer à contribuer à l'étalement et à la consommation de terres naturelles pour encore de l'habitat.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les bâtiments situés entre la rue du 11 Novembre et la rue de Verdun sont en effet aujourd'hui vacants ou en état d'abandon. Il s'agit en effet d'anciens bâtiments industriels, qui présentent un potentiel pour être réhabilités et réinvestis pour de nouvelles activités économiques, dans une logique de sobriété foncière et de réemploi du bâti existant. Cette remarque est pertinente et rejoint bien les objectifs du territoire. Il est néanmoins précisé que ces bâtiments se situent dans le périmètre de l'OAP "Léry Nord", actuellement vouée pour une opération à vocation résidentielle. Ainsi, l'accueil d'activités économiques dans ce secteur nécessite une évolution de l'OAP.

Il a ainsi été décidé de modifier l'OAP de manière à favoriser une mixité urbaine, permettant le développement de constructions à vocation économique compatibles avec la fonction résidentielle du village. L'OAP ne sera donc plus exclusivement dédiée à l'habitat, mais elle sera ouverte à une mixité d'activités.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part ; elle prend en compte les suggestions proposées*

V - REMARQUES FORMULÉES PAR LES PPA ET LES COMMUNES

1. REMARQUES RELATIVES AU ZONAGE ET AUX OAP

1.1 Chambre d'Agriculture :

Sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine, il est prévu de classer plusieurs parcelles déjà bâties et zonées en agricole en secteur Ah. Or, contrairement à ce qui est annoncé, il existe encore une activité agricole et il convient donc de laisser les parcelles concernées en secteur A.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Ce sujet a été évoqué lors de la CDPENAF, qui a validé la mise en place du STECAL Ah. Les membres ont certifié que l'exploitation agricole n'est plus en activité sur ce périmètre.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La CDPNAF comprenant un représentant de la Chambre d'Agriculture, il semble donc que celle-ci soit revenue sur sa position.*

1.2 Avis de la CDPNAF :

Dans son avis, la CDPNAF a émis des recommandations et réserves sur certains secteurs :

- Louviers - Hameau « Les Fosses » : elle demande que la construction à usage d'habitation située au sud du hameau soit également intégrée à la zone Nh.

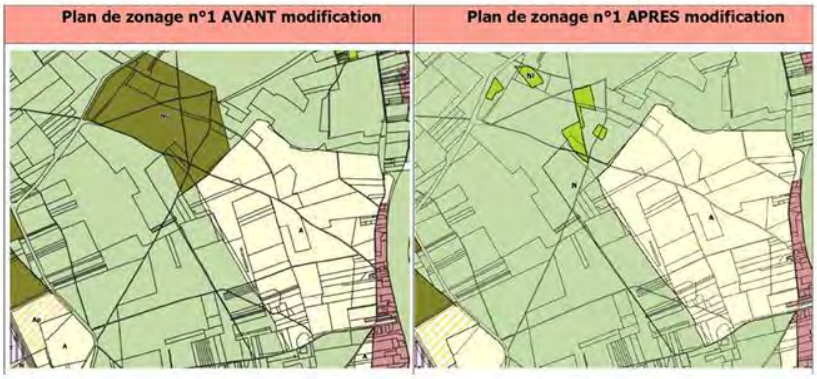
Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Au même titre que l'avis communal, l'Agglomération Seine-Eure prend en compte la recommandation de la CDPENAF : le périmètre de la zone Nh sera révisé en conséquence.

- Val de Reuil : la commission a rendu un avis favorable pour la création du Secteur Nl lié à la base de loisirs sous réserve que la délimitation de la zone soit limitée aux secteurs strictement nécessaires au projet tels que redéfinis après le travail effectué par l'EPCI et présenté en séance.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Il est confirmé que l'Agglomération Seine-Eure prend en compte la réserve de la CDPENAF : il est prévu plusieurs surfaces de STECAL Nl pour permettre les futures constructions prévues sur la base de loisirs. Ces STECAL ont été délimités proportionnellement aux emprises des projets. En vert clair, les nouvelles zone Nl, sur une surface totale de 6,2 hectares.



- Les Trois Lacs : la commission a émis un avis défavorable au projet de STECAL Nls car celui-ci est entièrement inclus dans le site classé de la Vallée de la Seine dite de la boucle des Andelys. Ce secteur n'est pas compatible avec la préservation du site.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure a abandonné le projet de création du STECAL Nls sur la commune des Trois Lacs, en raison de sa situation au sein du site classé cité.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Je note que la collectivité a suivi l'ensemble des demandes de la CDPNAF, ce qui permet de lever les réserves formulées. Concernant le Stecal Nl, sa surface semble effectivement plus appropriée pour répondre à la notion de « secteur de taille limitée ».*

1.3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

La DRAC a formulé des demandes de modification du projet :

- Sur la création du Stecal commune des Trois Lacs : le projet est situé au sein d'un site classé et le camping et le caravaning ne sont pas autorisés sur ces espaces. Le projet n'est pas recevable.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend en compte la remarque. Le projet de création du STCAL Nls sur la commune des Trois Lacs est annulé.

- Sur l'OAP Hameau de Habloville commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon : il convient d'ajouter que les nouvelles constructions devront suivre le style existant ; la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser le R+C, les tuiles ne devront pas être de couleur ardoisées et les enduits autorisés dans les beiges. Le bardage bois sera possible s'il ne recouvre pas intégralement la façade afin de ne pas dénaturer l'environnement du monument historique. Une question est posée sur la nature du grillage.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend en compte la remarque.

- Heudebouville : concernant le Manoir du Sang-Mêlé, la DRAC demande que l'intitulé de la protection soit modifié par « la préservation du bâti ancien et son organisation » afin d'éviter un risque de démolition.

Note du commissaire enquêteur : sur ce point pouvez-vous confirmer que la démolition de ce manoir ne sera pas envisagée ?

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Un permis de démolir a été accordé pour la démolition du manoir compte tenu de son état sanitaire (présence de mérules avérée).

- Saint-Pierre-du-Vauvray : le projet présenté sur la friche Labelle ne correspond pas avec les autorisations acceptées avec prescription et/ou refusées par le service.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Les services de la DRAC ont entre temps donné leur accord sur la démolition de l'ancien bâtiment industriel.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Les réponses de la collectivité sont complètes. Concernant le manoir du sang-Mêlé, on peut regretter que l'état de délabrement dans lequel il a été laissé par ses propriétaires successifs n'ait pas permis une sauvegarde de cet édifice.*

1.4 Commune de Clef-Vallée d'Eure :

La commune de Clef-Vallée-d'Eure a indiqué dans sa délibération :

En référence à la décision du Tribunal Administratif du 16 janvier 2025 qui a annulé l'ouverture à l'urbanisation des parcelles E798,799, 800,801,802 et 803 et a redéclassé ces terrains en zone Ap, le conseil municipal demande à l'agglomération de prendre acte de cette décision du tribunal.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

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

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Ce point a déjà été évoqué par la déposition R1 Clef-Vallée-d'Eure au paragraphe IV 1.3.*

1.5 Commune de Louviers :

La commune demande d'intégrer en zone Nh tout ou partie des parcelles cadastrées F80, 81, 94, 96 dont certaines déjà bâties et abritent des habitations appartenant à un même propriétaire afin d'assurer une cohérence avec la réalité du terrain.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend en compte la remarque.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part ; elle prend en compte la demande formulée par la commune.*

1.6 Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray :

La commune a formulé deux remarques sur le projet de modification en lien avec la mise à jour du zonage :

- La commune a donné un avis défavorable au changement de zonage de la parcelle ZC111 en zone N du fait qu'elle a été totalement nettoyée et un certificat d'urbanisme a été déposé ; ce terrain est situé dans une zone de constructions nouvelles.
- Le conseil municipal demande de réétudier l'intérêt réel du changement de statut concernant le petit hameau situé dans l'angle de de la rue de Crémonville et de la rue de Paris.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Après échanges avec les élus, il a été décidé de maintenir la parcelle ZC0111 en zone U du fait de sa situation : elle bénéficie d'un accès direct sur la route départementale et se situe dans la continuité du lotissement existant.

Le petit hameau concerné par le déclassement en zone Agricole (A) sera également maintenu en zone Urbaine (U). Ce tissu urbain est uniquement constitué d'habitations et ne présente aucune vocation agricole. Le maintien en zone U assure une cohérence avec l'urbanisation existante et favorise la densification du bâti existant.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Ce point a déjà été évoqué par la déposition @12 au paragraphe IV 1.3. L'agglomération a décidé de prendre en compte ces demandes et de laisser les terrains en zone U.*

2. REMARQUES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

2.1 SNCF :

La SNCF demande de :

- Retirer sur les parcelles propriété de la SNCF et surtout pour les emprises ferroviaires circulées, le classement en Espaces Boisés Classés.
- Retirer les protections paysagères et écologique prévues sur les parcelles CE018 et CH013 (secteur de Val-de-Reuil Est). La servitude T1 donne des obligations de gestion des boisements règlementairement supérieures au règlement du PLUi qui doit être compatible avec elle.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La servitude d'utilité publique T1 relative à la sécurité des voies ferrées impose en effet aux propriétaires des voies ferrées d'élaguer, tailler ou abattre les végétaux de manière à ce qu'ils n'empiètent pas sur le domaine public ferroviaire, qu'ils ne compromettent la sécurité des circulations, ou qu'ils ne gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire.

Les servitudes d'utilité publique sont supérieures aux règles du PLUi : il les prend en compte, mais ne les contredit pas (article L.151-43 du Code de l'urbanisme). Le règlement du PLUi ne peut donc pas interdire les travaux d'entretien du boisement, même si la parcelle est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, puisque la servitude prime.

Les protections instaurées lors de la présente modification n°5 du PLUi sont retirées.

Néanmoins, celles déjà en place ne peuvent l'être que par le biais d'une procédure de révision. Il sera ainsi mentionné aux dispositions générales du règlement écrit que : " Ce classement n'interdit pas les interventions imposées par la servitude d'utilité publique T1 relative à la sécurité ferroviaire (articles L.224-1 et suivants du Code des transports)."

Les coupes, abattages et travaux nécessaires à la sécurité des circulations ferroviaires sont ainsi autorisés de plein droit, conformément aux prescriptions de la servitude, sans remettre en cause le principe de protection du boisement sur le reste du périmètre.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité permet de bien comprendre la hiérarchie entre la servitude d'utilité publique et les règles du PLUi.*

2.2 Chambre d'Agriculture :

Dans son avis la Chambre d'Agriculture a demandé de réduire ou de supprimer ces lisières à proximité de corps de ferme :

- Pour les corps de ferme situés à proximité d'un massif forestier de plus de 4 hectares, la bande inconstructible de 50 mètres dans les lisières forestières soit réduite ou bien supprimée pour permettre l'évolution du corps de ferme.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La règle concerne à ce stade uniquement les lisières identifiées au plan de zonage du PLUiH, sur les 8 communes.

Elle répond à un objectif de protection environnementale et de sécurité, notamment face aux risques d'incendie en interface forêt - urbanisation.

Aucun bâtiment agricole n'est existant à proximité des lisières identifiées. Si une situation particulière devait se présenter, la règle ne remettrait pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole :

- les extensions ou annexes de bâtiments existants restent possibles à l'intérieur de la bande de 50 mètres, dès lors qu'elles ne se rapprochent pas de la lisière boisée ;

- la règle ne s'applique pas aux constructions strictement nécessaires à l'exploitation situées hors du périmètre identifié.

En outre, la distance réglementaire contribue à limiter les risques d'incendie des bâtiments agricoles, souvent composés de matériaux combustibles ou contenant des produits inflammables et polluants (carburants, phytosanitaires, etc.).

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Dans sa réponse la collectivité met en avant qu'il n'y a aucun bâtiment concerné dans les lisières identifiées. Pour des questions de prévention de risque incendie, il me semble que la restriction des possibilités de construction dans les lisières est une mesure pertinente.*

2.3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

Louviers : la réduction des espaces libres Boulevard de Crosnes doit être conservée à 30% au vu de l'importance des arbres sur ce secte

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La remarque ne peut être prise en compte. L'évolution de la règle est nécessaire au projet d'extension du cinéma de Louviers. La règle des 30% d'espaces libres perméables n'est d'ailleurs pas respectée à l'heure actuelle.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part.*

2.4 Commune d'Incarville :

La commune ne souhaite pas l'instauration d'une protection paysagère et environnementale sur l'intégralité de la parcelle AC0216 puisqu'elle empêcherait la construction de nouvelles habitations.



Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure prend acte de la demande de la commune d'Incarville. Il est néanmoins proposé d'instaurer la protection écologique sur l'emprise de la ravine de manière à protéger la coulée verte qui se dessine sur le site.



> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part. L'OAP des Forrières Nord est donc bien supprimée et la parcelle intégrée en zone U à l'exception d'une bande pour protéger la coulé verte ce qui me semble une mesure appropriée.*

2.5 Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray :

Le conseil municipal a émis un avis défavorable dans le cadre de la protection du patrimoine végétal pour les parcelles B21, B667, B932, B1125, B426, B430, B432, ZC53, B856, B855, B368, B798, B797, ZC 52, ZC90, ZC184 et avis favorable pour le reste de l'ensemble des parcelles non situées rue du Petit Mont. Ces fonds de jardin ne sont pas des corridors écologiques si le chemin du reposoir est inclus dans les parcelles soumises à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme et le conseil municipal demande à ce que chemin soit inclus.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Concernant la protection parcellaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il a été décidé, après échanges avec les élus de :

- retirer la protection sur les parcelles B0856, B0855, B0368, B0798, B0797, ZC53, ZC52, ZC90, ZC184, B0667, B0430 et B0432,

- réduire la protection de moitié sur la parcelle B0932.

L'alignement végétal longeant les parcelles B0856, B0855, B0368, B0798, B0797, ZC53, ZC52, ZC90, ZC184 sera quant à lui protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les fonds de jardins des parcelles situées rue du Petit Mont ne seront plus protégés, néanmoins, le chemin et l'alignement végétal les longeant le seront.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Après échange entre l'agglomération et la commune, un accord a été trouvé pour redéfinir le périmètre de la protection parcellaire. Je ne peux qu'encourager à l'avenir l'agglomération à*

mener un travail en amont avec les communes concernées pour se mettre d'accord sur les secteurs où des protections sont envisagées.

2.6 Commune de Saint-Germain-de-Pasquier :

La commune a émis un avis défavorable car une grande partie de l'ensemble des terrains en lisière de forêt ne pourraient plus être constructibles et tous projets de vente de terrain pour de futurs constructions les rendraient caducs.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

L'Agglomération Seine-Eure a rappelé à la commune que la nouvelle règle de protection des lisières boisées est menée, dans le cadre de la modification n°5, à titre d'expérimentation sur 8 communes du cœur urbain du PLUiH. St Germain de Pasquier n'en faisant pas partie, la commune a revu sa position et a émis un avis favorable par délibération prise lors de son conseil municipal du 13 novembre 2025.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part.

3. REMARQUES RELATIVES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

3.1 Chambre d'Agriculture :

Sur la commune de Louviers, la modification de zonage projetée pour permettre le changement de destination à des fins touristiques d'un ancien corps de ferme concerne une ferme toujours en activité qui a déposé une demande de permis de construire pour reconstruire un bâtiment agricole dans son enceinte. L'un des bâtiments identifiés pour ce changement de destination est englobé dans le nouveau projet de bâtiment agricole. L'identification de ce bâtiment est à retirer.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La commune de Louviers confirme que le propriétaire dispose toujours de son activité agricole. D'autres bâtiments en parallèle seraient utilisés pour le projet d'hébergements touristiques. Un permis de construire pour démolir et reconstruire le hangar agricole a en effet été délivré. L'identification du changement de destination sur cette remise en ruine est retirée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Après examen sur place, l'activité agricole est bien présente sur ce site et le bâtiment pressenti pour un changement de destination est en partie en ruine ce qui explique la demande de reconstruction d'un nouveau hangar.

4. REMARQUES RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

4.1 SNCF :

Emplacement Réservé (ER) : un ER est prévu sur la commune d'Amfreville-sur-Iton le long de la plateforme ferroviaire. Il convient de s'assurer que cette prescription est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires. La servitude T1 impose une distance de 6 m à respecter en matière de plantation et permet d'exécuter sur une bande de 20 m des travaux de débroussaillement.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La servitude T1 est une servitude nationale qui s'impose à toutes les règles locales. Elle prime ainsi sur tout emplacement réservé du PLUi.

L'emplacement réservé n°ASI-ER10, situé en limite du domaine public ferroviaire, est concerné par la servitude d'utilité publique T1 (articles L.224-1 à L.224-5 du Code des transports). Le projet de préservation du boisement prévu sur cet emplacement devra être conçu dans le respect des prescriptions de cette servitude, notamment en matière d'élagage, de visibilité et de sécurité des circulations ferroviaires.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part.*

4.2 Département :

Concernant l'ER11 pour l'aménagement d'un trottoir, le département conseille de conserver l'actuel calibrage de la chaussée et de porter la largeur de l'ER à 3 m pour optimiser la sécurisation des piétons et vélos. Il préconise d'étendre cet ER afin de garantir une continuité de l'aménagement et le département invite la commune à étudier un ER sur les parcelles ZD 19/21/22/23/64.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La Direction de la Mobilité ne voit pas d'inconvénient à suivre les recommandations du Département. Actuellement, la commune est consultée sur la prise en compte de cet avis.

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *La réponse de la collectivité n'amène pas d'observation complémentaire de ma part ; elle envisage, après accord de la commune, de prendre en compte la suggestion proposée.*

5. REMARQUES RELATIVES AU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

5.1 Avis du préfet :

L'avis du 19 août 2025 porte sur le projet de règlement local de publicité intercommunal. Il attire l'attention sur certaines dispositions réglementaires qui ne respectent pas, en l'état, le code de l'environnement et doivent être retravaillées :

- Le tableau en annexe 1 présente des erreurs et ne permet plus de faire le lien avec le guide de la publicité. Il conviendrait de reprendre le tableau original ou d'y faire référence.
- Projet de règlement :

  - il est indiqué que le dispositif publicitaire peut faire l'objet d'une déclaration préalable ce qui est un raccourci et peut entraîner des ambiguïtés. Il convient soit de conserver la rédaction actuelle soit de faire référence à l'annexe 1 corrigée.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Le tableau élaboré par la DDTM de l'Eure sera repris en annexe n°1 du règlement du RLPi.

- Plusieurs définitions du glossaire doivent être précisées afin d'être conforme avec le règlement national de publicité (RNP) : distinction entre bâtiment d'activités et les autres bâtiments, mobilier urbain, surface unitaire.

  Il est rappelé que le RLPi doit, en dehors de rares exceptions, être toujours plus strict que la réglementation nationale.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

Façade commerciale : la définition a évolué ainsi : "Portion de façade du bâtiment, le long d'un même côté de voie, et dédiée à l'activité commerciale :

Si l'activité ne s'exerce qu'en rez-de-chaussée, seule la partie de façade en rez-de-chaussée avec devanture entre dans le calcul de la façade commerciale, l'éventuelle porte d'entrée à l'immeuble (porte d'accès aux habitations) est exclue du calcul. Il n'est plus fait mention de "bâtiment d'activités". "

Mobilier urbain : la règle du guide sera reprise : "Le mobilier urbain est une installation implantée sur une dépendance du domaine public à des fins de commodité pour les usagers (poubelles, bancs publics, abris des services de transport en commun, indication du nom des rues, etc.). Le code de l'environnement reconnaît à certains types de mobilier urbain la possibilité d'accueillir, à titre accessoire, de la publicité dans des conditions spécifiques. Sont concernés les cinq types de mobilier urbain suivants (Art. R. 581-42 et s.) :

- les abris destinés au public ;
- les kiosques à journaux et autres kiosques à usage commercial ;
- les colonnes porte-affiches (type colonne « Morris ») ;
- les mâts porte-affiches ;
- le mobilier recevant des informations non publicitaires à caractère général ou local ou des œuvres artistiques. Ce type de mobilier urbain peut également supporter des publicités commerciales à condition qu'elles n'excèdent pas la surface réservée à ces informations et œuvres."

Surface unitaire : la définition a évolué ainsi :

"Le calcul de la surface unitaire des publicités s'apprécie en prenant en compte le dispositif dont le principal objet est de recevoir la publicité. Cas particulier pour le mobilier urbain, pour lequel le calcul de la surface s'apprécie en prenant uniquement en compte la surface de l'affiche ou de l'écran. Le calcul de la surface unitaire des enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol s'apprécie en prenant en compte le dispositif dont le principal objet est de recevoir l'enseigne."

- La limitation maximale des saillies de 70 cm pour une enseigne en drapeau est en contradiction avec la limite de 1/10e fixées par les dispositions du code de l'environnement.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La remarque est prise en compte, la règle sera complétée ainsi :

"Pour les enseignes perpendiculaires, la saillie, fixation comprise, est inférieure ou égale à 0,70m, à compter du nu du mur de façade de l'immeuble, sans être supérieure au 1/10ème de la largeur de voie comprise entre les deux alignements de la voie"

- Au sein de certaines ZPR, la surface de l'écran permettant la publicité numérique sur du mobilier urbain est limitée à 6m². Il serait plus judicieux de limiter la surface unitaire d'affichage à 6m² sans faire référence à la taille de l'écran publicitaire.

Réponse de l'Agglomération Seine-Eure :

La publicité numérique en ZPR 1,2,3 et 4 est réglementée en article P.3 : "Pour les panneaux numériques, la surface unitaire de leur écran est limitée à 6m²".

Cette prescription évoluera ainsi : "La surface unitaire d'affichage numérique est limitée à 6m², sans excéder la surface totale réservée à des informations à caractère général ou local ou des œuvres artistiques"

> ***Commentaire du Commissaire Enquêteur :***
>
> *Les réponses apportées par la collectivité sont complètes et précises et intègrent les demandes formulées par l'État. Elles n'amènent pas d'observation complémentaire de ma part.*

VI - REMISE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

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

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes avec les registres d'enquête à M. le Président de la communauté d'agglomération Seine-Eure,

- un second exemplaire de ce rapport et de ses annexes à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Rouen.

Rapport établi le 14 décembre 2025



Christian BAÏSSE
Commissaire-Enquêteur