ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE

du 15 octobre 2025 au 14 novembre 2025

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLUi-H

TOME 2

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

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

Tome 2 : Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur sur la modification du PLUiH

I - RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DU PROJET DE MODIFICATIONS

1. PÉRIMÈTRE DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté d'agglomération Seine Eure (Seine Eure Agglo). Elle concerne les communes régies par ce document d'urbanisme au sein de la collectivité. À savoir :

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.

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATIONS

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

Cette cinquième modification a pour objet :

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

Cette OAP repose sur quatre axes :

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

La déclinaison de cette TVBn nécessite un travail de terrain important ce qui explique que la traduction réglementaire n'a été expérimentée dans le cadre de ces modifications que sur huit communes constituant la partie la plus urbanisée du territoire : Incarville, La Haye le Comte, Léry, Le Vaudreuil, Louviers, Saint-Etienne-du-Vauvray, Saint-Pierre-du-Vauvray et Val de Reuil.

II - CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

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

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

1.1 Pièces relatives aux modifications apportées :

Pièce 1 – Modifications relatives au PLUi-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 - Bilan de la concertation :

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

1.2 Avis reçus :

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

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

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

1.3 Pièces administratives :

Sur les projets de modifications :

- L'arrêté 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.

Sur l'enquête publique :

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

1.4 Registre d'enquête publique :

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

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

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

> **Conclusions du commissaire enquêteur sur le dossier mis à disposition du public** :
>
> **Le dossier soumis à enquête publique est complet** et permet bien de comprendre la motivation de la collectivité à apporter des modifications au PLUiH et notamment sa volonté de prendre en compte la Loi Climat et Résilience en mettant en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte Bleue et noire (TVBn). Cette TVBn fait l'objet d'un document spécifique qui détaille les quatre orientations prises par la collectivité. **Ces orientations sont rédigées de manière pédagogique** avec des explications des termes employés (corridor écologique,

réservoir de biodiversité, lisière forestière…) et de nombreuses illustrations pratiques des déclinaisons de ces principes sur le terrain.

Les notices des modifications **sont rédigées de manière très claire**. Les modifications sont classées par commune, elles sont illustrées à chaque fois par des plans (de zonage, des espaces libres, des hauteurs…) avant et après modification qui permettent de bien comprendre les impacts du projet sur le règlement graphique. Des justifications de manière assez synthétiques sont également fournies pour chaque modification.
Une notice d'évaluation environnementale a également été réalisée et permet de comprendre les éventuelles incidences des modifications sur l'environnement.

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

2. SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Information du public :

Elle a été réalisée selon les modalités suivantes :

Annonces légales :

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

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

Affichage *:*

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

Mise en ligne sur internet :

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

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

La communication sur cette enquête a été peu relayée par les communes. Certaines l'ont fait sur les réseaux sociaux ou l'application Panneau Pocket. La commune de Saint-Etienne-du-Vauvray a, quant à elle, réalisé un boîtage auprès des habitants avec un explicatif de l'impact des modifications

envisagées sur la commune ce qui explique certainement la proportion plus importante de dépositions en provenance de cette commune.

Permanences :

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

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

2.2 Bilan de la participation du public :

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

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

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

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

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

1- ZONAGE :

2- PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

3- REGLEMENT

4- OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5- EMPLACEMENTS RESERVES

6- CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.3 Avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées

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

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

Les communes 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 avis favorable au projet de modifications. Les communes de Louviers, Saint-Étienne-du-Vauvray, Incarville ont assorti leurs avis de recommandations ou d'avis défavorable sur certains points. La commune de Saint-Germain-du-Pasquier a émis un avis défavorable puis un avis favorable.

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

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été consultée en date du 3 juillet 2025. Par courrier en date du 7 octobre 2025, elle a répondu qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois en demandant que cette information soit portée à la connaissance du public.

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

Au vu de ces éléments, je note que :

Sur l'information du public :

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

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

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

- À chacune de mes permanences, du public était présent mais le nombre de permanences était suffisant pour recevoir le public qui souhaitait me rencontrer pour avoir une explication sur le projet. Pour un des déposants (M. Auvray - Louviers), je

me suis rendu sur place durant l'enquête pour bien comprendre les problématiques soulevées et avoir connaissance de la topographie des lieux,
- le public impacté par certains aspects des modifications notamment du fait des changements de zonage ou de protections liées aux lisières forestières a fait des dépositions argumentées,
- la collectivité Seine-Eure Agglo a bien pris en compte les remarques formulées par les PPA, les communes et le public.

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

II - CONCLUSIONS RELATIVES AUX MODIFICATIONS ENVISAGEES

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

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

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

Quatre orientations ont été définies :

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

- Préserver le réseau écologique de la trame noire alors que les milieux artificialisés provoquent de la pollution lumineuse la nuit.

Un travail de terrain a été réalisé sur huit communes représentant la partie la plus urbanisée du territoire pour identifier des espaces boisés classés, des haies, alignements d'arbres et espaces verts correspondant à des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Les impacts en termes de traduction réglementaire ont concerné :

La réduction de surfaces de zones urbaines :

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

- Sur la commune de Louviers un certain nombre de parcelles actuellement en zonage U en pied de coteau seraient déclassées en zone naturelle. Ce changement de zonage est motivé par la collectivité par :
  - La préservation de la trame verte et bleue avec la présence de talus, haies et boisements qui jouent un rôle de corridor écologique, de stabilisation des sols, et structurent le paysage du coteau,
  - La topographie des lieux en pied et en pente de coteau, avec des risques potentiels de mouvements de terrain et de risque falaise pour certaines parcelles. D'autre part, les pentes sont incompatibles avec les règles d'affouillement et d'exhaussement du PLUiH,
  - Une volonté de réduire la surface des terrains urbanisables dans le cadre de la sobriété foncière et du Zéro Artificialisation Nette.

> **Conclusions du commissaire enquêteur** :
>
> Après m'être rendu sur place pour comprendre les problématiques de topographie des lieux et d'environnement de ces parcelles, j'en conclus :
> - que ces parcelles sont sur un pied de coteau qui rend effectivement plus complexe la construction d'habitations si l'on veut respecter les dispositions du PLUiH en matière d'affouillement et d'exhaussement du sol,
> - en termes de sobriété foncière, ces parcelles ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses car, bien qu'il y ait des constructions en amont et aval, la partie non-urbanisée est très large et n'est pas encadrée sur ses trois côtés par des constructions,
> - que ces parcelles font bien un tout avec la zone naturelle présente sur le dessus du coteau,
> - qu'il s'agit certainement de prairies calcicoles qu'il convient de préserver.
>
> Par ailleurs, ces parcelles ont été classées en zone U dans le PLUiH de 2019, et depuis cette époque aucune d'entre elles n'a été construite ce qui semble accréditer l'idée que la mise en place d'un projet de construction est complexe à cet endroit.
>
> **De ce fait, le déclassement de ces parcelles me semble pertinent**.

- Sur la commune de Louviers : la dernière parcelle non-encore construite dans un lotissement rue Julie-Victoire Daubié était prévu d'être reclassée en zone N du fait de son intérêt comme

zone naturelle. Après une déposition de son propriétaire contestant son état naturel, la collectivité a accepté dans son mémoire en réponse de la laisser en zone urbaine.

> **Conclusions du commissaire enquêteur** :
>
> Dans sa déposition, le propriétaire a montré que cette parcelle faisait l'objet d'un entretien annuel et que cela ne justifiait pas le classement en zone N.
> **Le classement en zone U est donc justifié**.

- Sur la commune de Quatremare : déclassement de la parcelle B250 actuellement en secteur U qui sera classée 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. Cette parcelle est aussi traversée par un axe de ruissellement. Le propriétaire a déposé lors de l'enquête pour contester ce changement de zonage.

> **Conclusions du commissaire enquêteur :**
>
> Je ne partage pas complètement l'analyse de la collectivité relative à cette parcelle. Les raisons avancées pour ce changement de zonage sont la présence d'un axe de ruissellement et la conservation d'un couloir écologique traversant l'espace non bâti de la zone U.
> Pour autant, après analyse, je note que :
>
> - un bassin de récupération des ruissellements a été mis en place en amont de la parcelle B 250 et la protège partiellement,
> - en aval de la parcelle se situent d'autres parcelles dans la suite de cet axe (parcelles B613, B614 et B652). Pour protéger efficacement l'axe de ruissellement et le corridor écologique, la collectivité aurait dû également changer le zonage de ces parcelles ce qui n'est pas prévu.
>
> **Aussi, au vu du positionnement de cet axe, 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.

Recommandation n° 1 : revoir le changement de zonage de la parcelle B250 aux deux tiers nord et laisser en zone U la partie de la parcelle dans la continuité de la parcelle ZH46.

- Saint-Etienne-du-Vauvray : un changement de zonage est prévu pour la parcelle ZC111 (passage de zone U en zone A) ainsi que pour le hameau de Crémonville. Après intervention de la municipalité, ce changement de zonage est finalement annulé.

> **Conclusions du commissaire enquêteur :**
>
> S'agissant de petites surfaces, sans réels enjeux environnementaux, la conservation de ces secteurs en zone U n'induisent pas de problématiques environnementales.

- Val de Rueil : reclassement en zone N de parcelles en zone A ou Uz du fait de l'existence d'espaces naturels.

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

La communauté d'agglomération a réalisé un travail de terrain avec les communes pour protéger de cette manière des parcelles souvent en milieu urbain (communes d'Amfreville-sur-Iton, Alizay, Incarville…).

Durant l'enquête publique, certaines dépositions du public et / ou de communes ont contesté la pertinence de ces protections :

- Sur la 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. Dans son mémoire en réponse, la collectivité a pris en compte cette remarque et 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.
- Sur la commune de Saint-Etienne-du-Vauvray des dépositions du public ont contesté la pertinence de ces protections et ce point a également été soulevé par la commune dans son avis.

  Dans son mémoire en réponse la collectivité s'est engagée à retirer ces protections sur un certain nombre de parcelles notamment rue du Petit-Mont mais de protéger sur cette rue le chemin et l'alignement végétal qui le longe.

  De même, la collectivité a accepté de réduire la protection paysagère pour les terrains entourant la propriété B428 pour se limiter aux zones effectivement arborées (déposition E23 voir Tome 1)

> **Conclusions du commissaire enquêteur sur la mise en place de protections paysagères** :
>
> Sur ce point, j'estime que la collectivité a réalisé important travail, en lien avec les communes, qui a permis de bien identifier les parcelles les plus intéressantes à protéger,
> Elle a été à l'écoute des remarques formulées par le public, les a étudiées et a procédé à des ajustements en retirant par endroit les mesures de protection proposées, en particulier sur la commune de Saint-Etienne-du-Vauvray.
> **Au vu de ces éléments, les protections mises en place me semblent justifiées et adaptées**.

L'ajout d'espaces boisés classés :

La communauté d'agglomération a réalisé un travail de recensement de bois présentant un intérêt écologique et paysager qu'il convient de protéger et font partie de la trame verte du territoire. Cela concerne les communes d'Incarville et Saint-Etienne-du-Vauvray.

Lors de l'enquête publique, des dépositions ont été formulées sur Saint-Etienne-du-Vauvray quant aux conséquences que cela pourrait avoir sur la constructibilité des parcelles voisines. Il s'agit en fait plus d'une confusion entre le classement d'une parcelle en EBC et les prescriptions relatives aux lisières forestières. Dans son mémoire en réponse, la collectivité a bien rappelé que « *l'objectif de ce classement en EBC est de protéger la continuité boisée, même lorsque le boisement comporte des zones moins denses* » et que ce classement en EBC et la règle 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.

Ces précisions sont de nature selon moi à lever les ambiguïtés liées à cette proposition de classement.

> **Conclusions du commissaire enquêteur sur l'ajout d'EBC** :
>
> Les espaces boisés classés sont des réservoirs importants de biodiversité et constituent souvent le cœur de la terme verte. Les protections proposées me paraissent de ce fait tout à fait fondées car localisées sur des espaces boisés même s'ils le sont plus ou moins densément.
> Lors de l'examen du dossier, j'ai constaté des erreurs entre les plans des EBC et la liste des parcelles concernées. **J'invite la collectivité à bien vérifier la cohérence entre ces deux données**.
>
> **Au vu de ces éléments, l'ajout d'EBC me parait être une mesure permettant la préservation de réservoirs de biodiversité**.

Préservation des lisières forestières :

Sur huit communes test, la collectivité a proposé de mettre en place des mesures visant à protéger les lisières forestières. Sur une bande de 50 m à partir des lisières identifiées, toute construction nouvelle est interdite ; seules des extensions sont autorisées sous réserve de non-aggravation de la situation existante.

La mise en place de cette mesure a fait l'objet de dépositions au motif que cela va réduire des zones actuellement urbanisables (Zone U) ou potentiellement urbanisables (zones AU faisant l'objet d'OAP).

La protection des lisières forestières vise à protéger la biodiversité car ce sont des milieux dits écotone (espace où se rencontrent deux écosystèmes différents) qui abritent en général une biodiversité plus riche que les écosystèmes qu'ils séparent. Par ailleurs, la construction d'habitations en lisière de forêt entraîne des risques accrus en cas de feu (feu de forêt impactant les constructions voisines ou départ de feu dans une habitation qui se propage à la forêt voisine). Dans ce cadre, et pour anticiper le changement climatique qui va conduire à augmenter les risques de feu de forêt, le préfet de l'Eure a mis en place un arrêté d'obligation légale de débroussaillement (arrêté 2025-242 du 15 septembre

2025) sur 29 communes du département dont certaines dans le périmètre de l'agglomération : Louviers, Incarville, Léry, Criquebeuf-sur-Seine, le Vaudreuil, Pont-de-l'Arche…

Cet arrêté oblige les propriétaires riverains de massifs boisés de plus de 4 hectares à débroussailler et conserver propre une bande de 50 m de profondeur depuis leur construction y compris dans le bois voisin.

La mise en place de règles d'inconstructibilité sur ces lisières permettra d'éviter des risques supplémentaires à l'avenir ainsi que des conflits de voisinage sur les débroussaillements à mener.

La protection de lisières forestières a entraîné des réactions de riverains impactés notamment pour des zones où des projets d'aménagement sont en cours :

Sur la commune de Louviers, la bande de 50 m des lisières forestières impacte des secteurs urbanisés qui font l'objet ou ont fait l'objet de plans d'aménagement ou de lotissement. Des dépositions ont été faites pour contester l'impact des nouvelles règles applicables aux lisières forestières. Dans son mémoire en réponse, la collectivité a précisé que la nouvelle règle relative à la protection des lisières boisées n'aura aucune incidence sur la validité des permis d'aménager, ni sur la possibilité de mener à son terme une opération de construction autorisée par un permis de construire en cours d'exécution.

> **Conclusions du commissaire enquêteur sur la protection des lisières forestières** :
>
> Concernant la protection des lisières forestières, je note que :
> - ces lisières ont un intérêt écologique avéré,
> - l'interdiction de nouvelles constructions pour les parcelles non urbanisées et la non-aggravation par des extensions des constructions existantes permettra également de ne pas aggraver les risques d'incendie ou les conséquences d'un feu de forêt,
> - la collectivité a pris une mesure proportionnée en n'interdisant pas des extensions ou créations d'annexes sous réserve qu'elles ne soient pas construites plus proches de la lisière que la construction déjà existante,
> - la collectivité a indiqué dans son mémoire en réponse que la distance réglementaire de 50m sera appliquée au cas par cas lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour tenir compte de la topographie.
>
> **Au vu de ces éléments, la protection des lisières est une mesure qui me parait justifiée et devra progressivement être étendue aux autres communes du territoire**.

Prise en compte des zones humides :

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

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

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

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

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

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

2. CRÉATION DE STECAL

Sur le périmètre du PLUiH, deux créations de STECAL sont envisagées :

- Sur la commune de Louviers pour la sédentarisation des gens du voyage sur des parcelles qui seront classées Ug, Ag et Ng. Il s'agit d'une reconnaissance d'un état existant.
- Sur la commune de Val-de-Reuil pour accueillir des entraînements et compétitions sur le stade nautique d'aviron de la base de loisirs. Cette création a fait l'objet d'une réserve de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en demandant à limiter la surface du Stecal aux secteurs strictement nécessaires au projet. Dans son mémoire en réponse, la collectivité a revu la superficie du Stecal pour lever cette réserve.

Il est également prévu dans le projet d'étendre certains Stecal Nh pour intégrer des parcelles bâties (hameau des Fosses à Louviers).

Une déposition, sur la commune de Louviers, a demandé à étendre un Stecal existant pour un projet de restauration-hôtellerie en indiquant que les 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. La demande vise à étendre le Stecal à toute la parcelle AD60 ce qui reviendrait à passer d'une surface de 12 427 m² à une surface de 40 480m².

Conclusions du commissaire enquêteur sur les Stecal :

Concernant la création du Stecal Nl sur Val-de-Reuil, je note que la collectivité a accepté de revoir la surface du Stecal pour se conformer à l'avis de la CDPNAF et a limité ainsi de manière très conséquente la surface envisagée.

Concernant l'agrandissement du Stecal Nl sur la commune de Louviers, cette demande ne me semble pas 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,
- 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 pu statuer sur cette demande et ne pourra le faire qu'à l'occasion d'une prochaine modification,
- il aurait pu être envisagé d'utiliser une partie des terrains de l'OAP de la Villette qui est zone prévue pour de l'urbanisation en proposant de revoir le périmètre de cette OAP. Cette solution éviterait de consommer de nouveaux espaces naturels.
- la 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.

3. MODIFICATIONS D'OAP

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

Quelques corrections sont apportées pour tenir compte d'erreurs matérielles (parcelles déjà construites retirées de l'OAP), d'ajustements de hauteurs de constructions aux constructions déjà réalisées…

Un certain nombre de protections paysagères sont prévues sur des OAP pour tenir compte notamment de corridors écologiques (Incarville- Saut du Loup), de lisières forestières (Louviers-Villette), de bandes boisées (Saint-Pierre-du-Vauvray Gourdon) …

Sur Louviers, les évolutions au sein de l'OAP de la Villette ont fait l'objet d'une déposition de la part du propriétaire qui conteste la mise en place d'une lisère forestière de 25 m sur la périphérie de l'OAP et l'augmentation des espaces non bâtis qui passent de 70 à 80%

Conclusions du commissaire enquêteur sur les OAP :

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

Concernant l'OAP de la Villette, après m'être rendu sur place, j'ai pu constater que ce site se trouve en pleine zone naturelle, bordé de zones boisées et de ce fait, il ne me semble pas incohérent de conserver des espaces non bâtis conséquents et de prévoir un corridor écologique au travers de l'OAP.
Concernant l'élargissement de la lisière forestière de 15 m à 25 m, cette distance reste encore inférieure à la limite de 50 m dans laquelle doivent être mises en place des obligations légales de débroussaillement à la charge des propriétaires de constructions (cf. le paragraphe sur les lisières forestières). Ces OLD s'appliqueront pour toute nouvelle construction. **De ce fait, cette mesure d'élargissement de la bande non-constructible limitée à 25 m me semble une mesure raisonnable**.

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

4. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT :

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

Conclusions du commissaire enquêteur sur le règlement :

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

5. AUTRES MODIFICATIONS ENVISAGÉES :

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

- La suppression d'emplacements réservés à la suite d'abandon ou d'évolution de projets.
- La densification de zones d'activités avec la révision des règles de distance d'implantation par rapport à la voirie.
- La mise à jour du linéaire commercial sur la commune du Vaudreuil.
- La prise en compte du risque falaise à la suite d'études menées par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières. Sur le plan de zonage, les périmètres soumis aux risques d'aléa seront cartographiés et dans ces secteurs aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

- La prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation sur la commune de Pîtres.
- Protection du patrimoine bâti avec la protection d'anciens bâtiments agricoles et de pigeonniers.

> **Conclusions du commissaire enquêteur sur ces autres modifications :**
>
> Pour moi, **ces modifications envisagées sont positives** dans le sens où **:**
>
> - elles intègrent la prise en compte de risques existants (falaise, inondation),
> - elles vont dans le sens de limiter la consommation d'espaces pour des activités économiques en permettant de densifier ces zones ce qui rejoint les objectifs de Zéro Artificialisation Nette.

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

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

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

- La mise en place d'une trame verte et bleue et ses répercussions sur le règlement graphique en termes de changement de zonage de parcelles, d'ajouts d'espaces boisés classés, de protection du patrimoine végétal, de prescriptions liées aux lisières forestières s'inscrit dans la continuité des objectifs nationaux (loi Climat et Résilience), régionaux (SRADDET) et intercommunaux (SCoT) en faveur de la biodiversité.

- Les évolutions prennent en considération la sobriété foncière en visant une densification des constructions dans les zones d'activités pour réduire les consommations d'espaces agricoles ou naturel ou en réduisant les surfaces urbanisables.
- Les évolutions visent également à prendre en compte un certain nombre de risques naturels : falaise, axes de ruissellement pour limiter les constructions dans les zones soumises à ces aléas.
- La préservation des lisières forestières a été prévue en interdisant toute construction mais en permettant néanmoins des extensions ou la création d'annexes à condition qu'elles n'aggravent pas la situation présente en se rapprochant des lisières.
- Les changements de zonage pour des parcelles de zones constructibles en zones naturelles ou agricoles ont été motivés et justifiés au titre de la préservation de l'environnement. En termes de surfaces, ces changements de zonages sont limités en rapport à la surface de zones urbanisables sur le territoire.
- L'agglomération a pris en compte les avis des PPA et du public et s'est engagée à retirer de son projet certaines évolutions prévues.
- Les modifications envisagées du règlement ne sont pas en contradiction avec les objectifs de la collectivité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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

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

Fait à Louviers le 14 décembre 2025



Christian BAÏSSE

Commissaire Enquêteur