

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU JEUDI 20 DÉCEMBRE 2018
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation : vendredi 14 décembre 2018
Nombre de conseillers en exercice : 71
Nombre de conseillers présents : 56
Nombre de conseillers votants : 63

TITULAIRES PRÉSENTS :

Bernard LEROY - Jacky BIDAULT - Sylvie BLANDIN - Jean-Yves CALAIS - Jean CARRE - Thierry DELAMARE - René DUFOUR - Richard JACQUET - Marc-Antoine JAMET - Jean-Marc MOGLIA - François-Xavier PRIOLLAUD - Anne TERLEZ - Christian WUILQUE - Daniel BAYART - Jean-Pierre BREVAL - Jean-Philippe BRUN - François CHARLIER - Jean-Jacques COQUELET - Jean-Claude COURANT - Didier DAGOMET - Alexandre DELACOUR - Dominique DELAFOSSE - Maryannick DESHAYES - Rachida DORDAIN - Marie-Pierre DUMONT - Catherine DUVALLET - Jean-Pierre DUVERE - Jacky FLEITH - Alexis FRAISSE - Pascal HEBERT - Daniel JUBERT - Yves LANIC - Jean-Jacques LE ROUX - Jacques LECERF - Alain LEMARCHAND - Marie-Joëlle LENFANT - Hervé LETELLIER - Gaëtan LEVITRE - Alain LOEB - Sylviane LORET - Patrick MADROUX - Ousmane N'DIAYE - Albert NANIYOULA - Maryline NIAUX - Guillemette NOS - Hervé PICARD - Didier PIEDNOEL - Caroline ROUZEE - Nadine TERNISIEN - Hubert ZOUTU - Jean-Luc FLAMBARD - Jacky GOY - Max GUILBERT - Monique KWASNY - Jacky PAUMIER.

CONSEILLER(E) SUPPLÉANT(E) PRÉSENT(E) AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE REMPLAÇANT UN(E) TITULAIRE EXCUSÉ(E) :

Nadine LEFEBVRE.

POUVOIRS :

Sylvie LANGEARD à Daniel JUBERT, Pierre MAZURIER à Jean-Philippe BRUN, Marie-Dominique PERCHET à François-Xavier PRIOLLAUD, Pierre LECUYER à Jean-Pierre DUVERE, Fadilla BENAMARA à Catherine DUVALLET, Céline LEMAN à Anne TERLEZ, Chantale PICARD à Jean CARRE, Angélique CHASSY à Maryannick DESHAYES, Pascal LEMAIRE à Bernard LEROY, Laurence LAFFILLE à Max GUILBERT.

TITULAIRES ABSENTS EXCUSÉS :

Patrick COLLET - Jean-Michel DERREY - Nabil GHOU.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT

Régis PETIT - Sid-Ahmed SIRAT - Philippe CROU - Hervé NEVEU - Laurent PORTENEUVE - Fabien PELAPRAT - Florian DUREL - Cindy MOUTOUSSAMY - Vincent PIOT - Ambre CODINA - Alexandra DASSAS - Vincent VORANGER

Secrétaire : Ousmane N'DIAYE

Délibération 2018-319

DÉLIBÉRATIONS - DOCUMENTS D URBANISME - URBANISME PLANIFICATION ET FONCIER - Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) - Arrêt du projet

Accusé de réception en préfecture
027-200035665-20181220-lmc12247-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/12/1821/12/18
Date de réception préfecture :
21/12/1821/12/18

TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 21 décembre 2018
AFFICHÉ LE : 21 décembre 2018



2018-319 - URBANISME PLANIFICATION ET FONCIER - Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) - Arrêt du projet

RAPPORT

Après que le conseil communautaire ait tiré le bilan de la concertation, Monsieur DELAMARE expose :

I. Les étapes de la procédure :

Par délibération n° 15-341 en date du 17 décembre 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH) sur l'ensemble de son territoire, déterminé les objectifs poursuivis et arrêté les modalités de la concertation.

Le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure ayant été engagé avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux articles L.131-6, L.131-7 et L.174-5 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu applicables sur son territoire, à condition que ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

Un premier débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu lors du Conseil communautaire du 27 avril 2017. Au préalable, au cours des mois de mars et d'avril 2017, les Conseils Municipaux des communes de l'Agglomération Seine-Eure en avaient eux-mêmes débattu.

Par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2017, le périmètre de l'Agglomération a été modifié permettant l'adhésion de 5 nouvelles communes au 1^{er} janvier 2018 : Bec-Thomas, Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain-de-Pasquier et Vraiville.

L'adhésion de ces communes à la communauté d'Agglomération Seine-Eure emporte le transfert des compétences qui sont dévolues à l'EPCI au titre de ses statuts.

Par délibération n°18-48 en date du 22 février 2018, le conseil communautaire a étendu la procédure de PLUiH, engagée le 17 décembre 2015 sur l'ensemble du périmètre de l'Agglomération Seine-Eure, en incluant les cinq communes qui ont intégré l'EPCI au 1^{er} janvier 2018. Les communes du Bec Thomas, de Saint Cyr la Campagne, de Saint Didier des Bois, de Saint Germain de Pasquier et de Vraiville sont en continuité directe du territoire de l'Agglomération Seine-Eure et partagent les caractéristiques des communes dites « du Plateau du Neubourg ». Le pôle d'équilibre, identifié au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de Seine-Eure Forêt de Bord, de La Haye Malherbe/Terre de Bord irrigue ces 5 nouvelles communes.

Un second débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu lors du Conseil communautaire du 20 septembre 2018. Au préalable, du mois

de juin au mois de septembre 2018, les Conseils Municipaux des communes de l'Agglomération Seine-Eure en avaient eux-mêmes débattu.

II. Les objectifs poursuivis

Le PLUi doit satisfaire les objectifs précisés par les articles L.110, L.121-1 et L.123-1 du code de l'urbanisme. Ces objectifs sont appliqués en tenant compte des particularités du territoire.

Les objectifs fixés dans la délibération n°15-341 prescrivant l'élaboration du PLUiH sont les suivants :

Développement du territoire équilibré

- *Définir les objectifs du PLH3 en termes de production, de diversification, de mixité sociale et générationnelle et de répartition géographique,*
- *Offrir des logements adaptés aux emplois pour les primo-accédants, secondo-accédants, résidences seniors et locatif intermédiaire et social,*
- *Améliorer l'attractivité des logements existants,*
- *Calibrer le gisement foncier en fonction de la programmation territorialisée du PLH3,*
- *Permettre une offre de terrains constructibles qui ne porte atteinte ni aux activités agricoles, ni aux paysages,*
- *Développer de façon harmonieuse les centres bourgs en assurant la mixité sociale et en évitant l'étalement urbain,*
- *Renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières économiques, commerciales, artisanales et agricoles,*
- *Favoriser et répartir géographiquement le développement et la diversification économique de façon à maîtriser le flux de personnes,*
- *Développer l'accès au Très Haut Débit et à la fibre optique,*
- *Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques et agricoles,*
- *Définir les localisations préférentielles des commerces et artisanats afin de favoriser la revitalisation des centre-villes, tout en assurant une offre complémentaire dans les pôles commerciaux secondaires proches des habitations ou en périphérie,*
- *Accompagner les besoins d'équipements et de services à destination de la population et en cohérence avec son développement,*
- *Prendre en compte les nouveaux besoins en direction des jeunes et des personnes âgées,*
- *Maintenir et développer l'offre de loisirs et de détente (bases de loisirs, piscines, patinoire, voies vertes,...),*

Développement soutenable du territoire

- *Diminuer les émissions de gaz à effet de serre en favorisant la réduction des obligations de déplacement, en développant les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture et développer les cheminements de circulations douces,*
- *Développer l'attractivité du réseau de transports urbain notamment sur l'axe structurant entre Louviers et Val-de-Reuil,*
- *Réduire la place de l'automobile dans les centres urbains au profit des modes doux et de l'électromobilité,*
- *Accroître l'intermodalité entre le ferroviaire et le réseau de transport urbains,*

- *Préserver les ressources naturelles, comme fondement des modèles économiques de l'économie circulaire (réemploi, écoconception, économie de la fonctionnalité, écologie industrielle),*
- *Favoriser l'efficacité énergétique, génératrice d'activités pour les PME locales et à la fois gains de pouvoir d'achat pour les familles,*
- *Adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les évolutions réglementaires et constructives en matière de performances énergétiques et permettant la production des énergies renouvelables,*
- *Prendre en compte dans le développement de l'urbanisation la gestion de l'assainissement et des déchets ainsi que celles des eaux de ruissellement,*
- *Prendre en compte dans le développement de l'urbanisation les risques naturels (inondation, ...), les équipements de protection et les nuisances,*
- *Préserver les structures paysagères et les espaces favorables à la biodiversité (boisements de coteaux, ripisylves, réseaux aquatiques, haies, ZIEFF, secteurs d'agriculture biologiques,...) et de préserver, restaurer ou créer des continuités écologiques en liant ces espaces de biodiversités dans le cadre de la Charte Paysagère et de la Biodiversité.*

Développement urbain maîtrisé

- *Conforter les centres urbains et les centres bourgs et favoriser le renouvellement urbain, par l'adaptation des logements vacants en centre-ville aux besoins des nouveaux habitants et ainsi maintenir un tissu commercial et une attractivité des centres,*
- *Maîtriser le développement urbain en positionnant les zones à urbaniser au plus près des centres villes, avec un phasage de l'urbanisation, et en densifiant les zones urbaines peu bâties,*
- *Orienter le développement urbain en tenant compte des réseaux (dont le réseau électronique haut débit), des voiries, des lignes de transports en commun, des cheminements doux, des espaces publics de qualité, des services,*
- *Orienter le développement urbain en tenant compte de la continuité des trames vertes et bleues, en préservant ou en créant des coupures dans le tissu urbain et périurbain à l'aide de cordons boisés, rivières, voie verte,...*
- *Arrêter les phénomènes d'urbanisation diffuses, d'urbanisation linéaire et de mitage de la campagne qui consomment les espaces agricoles et naturels et dénaturent les paysages,*
- *Préserver, protéger les terres agricoles et favoriser la réduction des conflits d'usage,*

Mise en valeur du cadre de vie

- *Mettre en valeur les paysages, les sites et les éléments caractéristiques du paysage repérés par la charte paysagère et limiter l'impact du bâti sur les paysages et les covisibilités lointaines,*
- *Favoriser la qualité paysagère et architecturale des zones et des bâtiments d'activités particulièrement en entrées de ville,*
- *Favoriser l'intégration de la nature à l'intérieur des centres urbains,*
- *Mettre en valeur les patrimoines multiples des communes sans en compromettre le développement,*

III. Le projet de PLUiH et les choix retenus :

Les Grandes Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Les diagnostics préalables et les travaux menés par les élus dans le cadre de l'élaboration du Projet de Territoire de l'Agglomération Seine-Eure ont permis de faire émerger les enjeux qui constituent le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Projet de PADD s'articule autour des trois axes suivants :

Un territoire à haute qualité de vie : Situé sur un territoire de confluence entre plateaux et vallées, l'Agglomération Seine-Eure dispose d'un environnement agro-naturel remarquable et offre un cadre de vie de qualité à ses habitants. Cependant, l'équilibre reste fragile. L'Agglomération souhaite donc construire un territoire durable et veille tout particulièrement à la valorisation et à la préservation de ses ressources par leur gestion raisonnée afin qu'elles profitent à tous. Ainsi, l'ambition du territoire est de poursuivre son développement et de conserver son dynamisme en prônant une exigence environnementale et paysagère, garante de la qualité du cadre de vie en Seine-Eure.

Cette volonté se traduit par les orientations suivantes :

1. Maintenir un cadre de vie attractif
2. Préserver et optimiser les ressources
3. S'appuyer sur le tourisme vert pour un développement soutenable du territoire

Un territoire équilibré pour vivre et grandir : L'Agglomération Seine-Eure a l'ambition de s'appuyer sur l'ensemble de son territoire pour produire des logements qui correspondent à ses besoins, notamment à ceux qui ne sont pas satisfaits à ce jour, et de mieux faire connaître son territoire et son potentiel.

Pour ce faire, elle veut s'appuyer sur les axes suivants :

1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité
2. Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée
3. Un développement équilibré, conforté par la mobilité

Un territoire innovant et créateur d'emplois : L'attractivité d'un territoire se mesure dans sa capacité à offrir un cadre favorable à l'implantation des entreprises. L'Agglomération Seine-Eure souhaite pour ce faire poursuivre sa politique engagée depuis près de 20 ans.

Il s'agit de :

1. Favoriser la création d'emplois sur le territoire
2. Assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire
3. Développer l'armature commerciale du territoire

En matière de consommation foncière :

Le projet de l'Agglomération Seine-Eure doit répondre à des objectifs de modération de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers. A l'issue des travaux réalisés avec les communes, le PLUiH pour la période 2020-2033 fixe un objectif maximum de consommation foncière de 32,89 ha en moyenne par an, contre 46,5 ha en moyenne par an sur la période 2002-2015, soit une réduction de 29 %.

En matière d'environnement et de cadre de vie :

Le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure traite pleinement de la thématique environnementale afin de préserver un cadre de vie attractif. Ainsi, tout en favorisant la création de nouveaux logements et le développement de l'activité économique, le PLUiH permet une modération de la consommation foncière en favorisant notamment la construction de logements en densification (3/4 de la production de logements à horizon 2033). La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le document permet le maintien du cadre de vie attractif tel qu'énoncé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Aussi le PLUiH traduit la volonté de l'Agglomération Seine-Eure de poursuivre les actions qu'elle entreprend pour valoriser son territoire :

- en protégeant et en préservant les éléments de la Trame Verte et Bleue en l'état actuel des connaissances, au travers par exemple de la préservation des coteaux ou des réseaux de mares, etc ;
- en repérant et en protégeant les éléments paysagers et patrimoniaux identitaires ; sur l'ensemble des 40 communes de l'Agglomération ce sont près de 1000 éléments architecturaux qui ont été repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du CU et près de 600 éléments naturels qui sont repérés et protégés au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- en prenant en compte les risques et les nuisances ; ainsi les axes de ruissellement majeurs, les indices de cavités souterraines, les secteurs soumis au risque inondation et couverts par un PPRI, sont repérés sur les plans de zonages ;
- en facilitant le développement de l'activité agricole en ne contraignant pas l'activité par des règles trop rigides ;
- en facilitant le développement de l'activité touristique dans le respect du cadre naturel.

En matière d'habitat :

Le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Dès lors, le dossier comprend un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et comme le prévoit l'article L.151-45 du Code de l'urbanisme, il comprend toutes les mesures et éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

L'Agglomération Seine-Eure souhaite maintenir sa croissance démographique durant la prochaine décennie. Son objectif est de soutenir et d'améliorer le fonctionnement de son armature territoriale, entre ses villes, ses bourgs structurés et ses villages, et pour cela d'encourager à l'installation de nouveaux habitants.

Le projet démographique retenu vise une augmentation de la population, pour atteindre environ 76 500 habitants à l'horizon 2033. Cela se traduit par l'accueil d'environ 5 400 habitants supplémentaires (+7,5% par rapport à 2015), soit une croissance démographique d'environ 0,5% en moyenne annuelle, dans la poursuite de l'évolution constatée entre 2010 et 2015.

Ce projet entraîne un besoin de production d'environ 5 600 logements sur quatorze années (2020-2033), soit une moyenne de 400 logements par an.

Le PADD fixe un objectif de répartition de la production de logements de la manière suivante :

- environ 3 300 nouveaux logements sur le pôle urbain central ;
- environ 1 600 nouveaux logements sur les pôles d'équilibre ;
- environ 740 nouveaux logements sur les villages.

À travers le programme d'Orientations et d'Actions, l'Agglomération Seine-Eure souhaite :

- soutenir la production de logements et favoriser les projets de qualité, en accompagnant les communes (stratégie d'acquisition foncière, conception et suivi des projets) pour permettre la réalisation des projets,
- accompagner les parcours résidentiels afin de permettre la diversification de l'offre de logements, pour répondre aux besoins de tous les habitants,
- requalifier le parc de logements existant privé et public,
- suivre, piloter, informer, accompagner les communes et les habitants.

En matière de développement économique :

Les zones d'activités nouvelles devront permettre de répondre à la croissance des entreprises locales et à l'accueil de nouvelles entreprises.

L'analyse du potentiel foncier économique mené dans le cadre du diagnostic PLUiH montre un potentiel de 15,3ha mobilisables en densification des ZAE sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

Il s'agit d'un potentiel très faible, représentant seulement 2,8% des surfaces de ZAE existantes sur l'agglomération au moment de l'élaboration du PLUiH (550ha). En conclusion, l'Agglo Seine-Eure ne peut répondre aux objectifs qui sont les siens uniquement en densifiant ses zones d'activités. L'ouverture de nouvelles zones est nécessaire pour l'avenir du territoire au sein de l'Axe Seine.

Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUiH et à dominante d'activités économiques (AUz) représentent une superficie d'environ 278 ha. Les surfaces concernées sont systématiquement établies à proximité des grands axes de transports (autoroutes, routes départementales majeures, Seine, ...), ce qui justifie de leur ouverture par le PLUiH.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP encadrent le développement d'une centaine de secteurs, aux échelles, problématiques et enjeux variables. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations définies au sein de ces OAP.

Les OAP sont présentés de façon homogène avec :

- une présentation du site et des contraintes à proximité,
- les objectifs poursuivis par l'OAP (mixité fonctionnelle et sociale, desserte par les voies et réseaux, desserte en transport en commun, besoins en stationnement, qualité environnementale et gestion des risques, insertion architecturale, urbaine et paysagère),
- la programmation,
- un schéma global des principes d'aménagement.

L'OAP thématique de la base de Loisirs de Léry-Poses :

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, l'Agglomération Seine-Eure a souhaité traduire les différents enjeux et projets du site dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visant à synthétiser les différentes dynamiques à l'œuvre sur ce secteur et à donner un cadre à la réalisation des projets pressentis ou déjà engagés.

Les travaux menés dans le cadre de l'OAP thématique de la base de Loisirs de Léry-Poses ont permis de donner une traduction réglementaire (dans le règlement graphique et dans le règlement écrit) des projets en cours ou à venir.

Le règlement :

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure encadre le droit de construire sur 4 types de zones :

- **La zone urbaine (U) (13,5% du territoire) :**

Dont la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone Urbaine comprend 9 secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- U pour les secteurs urbains à dominante d'habitat et à caractère mixte (commerces, services, équipements) ;
- Up pour les secteurs urbanisés dont le caractère patrimonial et architectural nécessite des règles d'urbanisme spécifiques veillant avant tout à la préservation de l'architecture et du paysage bâti ;
- Uvr pour la ville nouvelle de Val-de-Reuil ;
- Uh pour les secteurs de hameau densifiable, voire pouvant faire l'objet d'une extension maîtrisée ;
- Ue pour les secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Uir pour les zones urbanisées comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique ;
- Uz pour les zones à vocation d'activités industrielles ;
- Uza pour les zones à vocation d'activités artisanales ;
- Uzir pour les zones initialement à vocation d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

- **La zone à urbaniser (1,9% du territoire)**

Non bâtie, elle est systématiquement et uniquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Seules les zones 2AU ne sont pas couvertes par une OAP.

La zone AU se compose de 5 types de secteurs :

- AU pour les zones à urbaniser à dominante d'habitat ;
- AUz pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques ;
- AUir pour les zones à urbaniser comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique ;
- AUzir pour les zones à urbaniser à dominante d'activités économiques et comprises à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique ;

- 2AU pour les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est liée à l'installation ou mise à niveau des réseaux nécessaires à l'équipement d'une zone urbaine nouvelle (eau potable, électricité, etc.).

- **La zone agricole (A) (32,6% du territoire)**

Elle protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments existants à l'approbation du PLUiH.

En plus de la zone A, on y retrouve :

- un secteur Ah appliqué sur les hameaux constitués en zone agricole et densifiables ;
- un secteur Ac pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole à court ou moyen terme ;
- un secteur Ap pour les espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur Air pour les espaces agricoles compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

- **La zone naturelle et forestière (N) (52% du territoire)**

Elle protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

En plus de la zone N, on y retrouve :

- un secteur Nh appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle à court ou moyen terme ;
- un secteur Ni à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Np pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur Nr pour les espaces directement liés au fonctionnement d'une activité autoroutière ;
- un secteur Nir pour les espaces naturels compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique ;
- un secteur Nrir pour les espaces directement liés au fonctionnement d'une activité autoroutière et compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

L'application de règles écrites

Le règlement écrit du PLUiH reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme et la

promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUiH se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité,
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Équipement et réseaux.

L'application de règles graphiques

Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure étant constitué de communes aux caractéristiques urbaines variables, entre le très urbain et le très rural, il s'avère que l'élaboration d'un règlement écrit à 100% se heurte à la difficulté de traduire précisément les attentes de chaque commune sans aboutir à la création d'un règlement volumineux et donc difficile à appréhender. Dans ce contexte, l'Agglomération a donc fait le choix de compléter le règlement avec une partie graphique portant sur les règles de hauteurs et d'espaces libres de pleine terre et permettant ainsi de mieux adapter la règle en fonction des secteurs où elle s'applique.

Le plan des hauteurs

L'application des règles de hauteur maximale des constructions à travers un document graphique permet de mieux s'adapter aux différents tissus urbains qui composent le territoire intercommunal. Le choix du plan permet ainsi d'une part de favoriser la densification urbaine dans certains secteurs, via l'autorisation de construire plus haut, et d'autre part de préserver le cadre bâti dans d'autres secteurs en veillant à ce que les nouvelles constructions respectent les volumétries déjà existantes et s'intègrent bien dans le paysage bâti.

Le plan des hauteurs se compose de différentes classes de hauteurs :

- Les classes qui affichent deux hauteurs réglementent dans un premier temps le niveau de l'égout de toiture et le sommet de l'acrotère, et dans un second temps le niveau du faîtage. De cette façon, le règlement laisse davantage de possibilités pour les conceptions de toiture, sans en définir la pente maximale,
- Les classes qui réglementent uniquement la hauteur maximale des constructions à leur point le plus haut, qu'il s'agisse du faîtage ou du sommet de l'acrotère, ce qui, en cas de toitures à pans, laisse libre le pétitionnaire d'établir sa base de toiture comme il le souhaite.

Le plan des hauteurs ne réglemente pas les hauteurs dans les zones dédiées à l'activité économique. Sur ce point, le choix de l'Agglo est de limiter les contraintes pour les entreprises désirant s'installer sur son territoire ou pour celles ayant des projets d'extension de bâtiments.

Les zones N et A font l'objet de l'application de règles standard, visant à encadrer les constructions autorisées d'un point de vue de leur intégration dans le paysage. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m.

Le plan des hauteurs rappelle par ailleurs les secteurs concernés par l'application d'une OAP et renvoie à celle-ci pour connaître la règle de hauteur maximale pour les constructions qui y seront réalisées.

Le plan des espaces libres de pleine terre

En réglementant la part minimum d'espaces libres à préserver et non plus la part maximum d'emprise au sol des constructions, l'Agglomération Seine-Eure a souhaité laisser davantage de liberté au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain, tout en assurant que le minimum d'espaces nécessaires au maintien du cadre de vie, à la préservation des paysages ou encore à la lutte contre les risques d'inondation seraient respectés.

L'application d'un document graphique permet une meilleure adaptation de la règle selon les caractéristiques du secteur où elle s'applique (spécificités urbaines, nature du sol, existence de risques naturels, topographie, etc.). Comme pour le plan des hauteurs, le choix du plan permet soit de favoriser la densification à travers l'instauration d'un faible minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver, soit de maintenir des secteurs aérés et participant à la qualité du cadre de vie par l'intermédiaire du renforcement du minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.

La création d'une règle en pourcentage rapporté à la surface de l'unité foncière permet d'être équitable dans son application et de ne pas favoriser les grandes propriétés au détriment des petites parcelles.

La règle s'adapte en fonction des secteurs où elle s'applique. Ainsi, il a été fait le choix de réduire la part minimum d'espaces libres à préserver au niveau des secteurs bâtis du pôle urbain pour ne pas trop contraindre l'aménagement des parcelles encore libres et pour favoriser une certaine intensification urbaine. A l'inverse, la règle qui est généralement appliquée au niveau des cœurs de bourgs plus ruraux vise à maintenir le cadre de vie avec des parcelles bâties limitées en nombre et des espaces de respiration plus nombreux.

Le plan des espaces libres de pleine terre tient également compte de l'application des trois PPRi approuvés sur l'Iton, l'Eure et la Seine. Ces documents réglementent déjà l'occupation du sol pour les constructions à travers leurs zones bleue, rouge et verte, seule la zone jaune n'édicte pas de règle en la matière. Par conséquent et afin d'éviter la multiplication des règles au risque de complexifier fortement l'instruction du droit du sol, le plan des espaces libres reste sans objet au niveau des secteurs concernés par l'application des PPRi. Ces documents ayant valeur de servitude d'utilité publique, ils s'imposent de fait au PLUiH et ce sont donc eux qui régleront l'emprise au sol des constructions.

Le règlement graphique :

Le règlement graphique du PLUiH se compose de deux plans complémentaires :

- **Le plan n°1 :**

Il présente le zonage lui-même, comprenant les zones présentées précédemment et les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activités autorisées ou interdites par le règlement.

Sur ce plan sont également représentés :

- les emplacements réservés appliqués au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme,
- les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer (L.113-1 du CU) et
- les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU).

- les linéaires de rue au niveau desquels les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite de l'emprise publique,
- les limites d'implantation des constructions sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et des Damps,
- les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme sur les communes de Louviers, Pont-de-l'Arche et du Vaudreuil,
- les bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans l'avenir (L.151-11 du CU).
- à titre d'information les constructions existantes à la date d'arrêt du PLUiH et qui ne sont pas référencées au cadastre.

- **Le Plan n°2 :**

Il reprend tout d'abord les limites de zones affichées à travers le premier plan afin de rappeler la ou les zones concernant le secteur observé et les règles qui s'y appliquent. Ce second plan permet ensuite d'afficher les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi et effondrement de cavité souterraine) et de spatialiser les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les Dispositions Générales du règlement du PLUiH.

Il affiche le patrimoine protégé à travers le règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du CU, qu'il s'agisse du patrimoine naturel avec les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, alignements d'arbres, talus, mares, zones humides, espaces boisés), que du patrimoine bâti et architectural comprenant des éléments ponctuels, isolés, mais aussi des murs, des façades de constructions ou un ensemble de constructions elles-mêmes.

Le projet de PLUiH est constitué des documents suivants :

- Un rapport de présentation comportant une évaluation environnementale,
- Un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Un programme d'Orientations et d'Actions (POA) sur l'habitat,
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur l'aménagement et la base de loisirs de Léry Poses,
- Des règles graphiques :
 - o Plan des hauteurs qui fixe les règles applicables aux hauteurs,
 - o Plan des espaces libres de pleine terre qui fixe la part minimum d'espaces libres à préserver,
- Le règlement graphique, composé de deux plans,
- Un règlement écrit qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone,
- Des annexes.

Il est en outre précisé que le document complet, comportant environ 5 820 pages, sera tenu à disposition des élus, sur simple demande, auprès du service Planification de la communauté d'agglomération Seine-Eure.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine-Eure d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) tel que présenté.

DECISION

Le conseil communautaire ayant entendu le rapporteur et ayant délibéré,

VU la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite « loi ALUR » du 24 mars 2014,

VU la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit des procédures administratives,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 et suivants,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU les statuts de la Communauté d'agglomération Seine Eure,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Seine-Eure Forêt de Bord approuvé le 14 décembre 2011,

VU le Programme Local de l'Habitat n°2 de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure adopté le 20 décembre 2012, modifié le 27 février 2014, et prorogé le 21 septembre 2017;

VU les Plans d'Occupations (POS), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales en vigueur sur le territoire de l'Agglomération,

VU la délibération n°15-202 en date du 9 juillet 2015 modifiant les statuts de la Communauté d'Agglomération Seine Eure,

VU l'arrêté préfectoral DRCL/BCLI/ n° 2015-59 en date du 7 décembre 2015 portant modification des statuts en conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la Communauté d'agglomération Seine-Eure,

VU la conférence intercommunale des maires en date du 1^{er} octobre 2015 visant à définir les modalités de collaboration de l'Agglomération Seine-Eure avec les communes membres lors de la procédure d'élaboration du PLUi tenant lieu de PLH,

VU la charte de gouvernance définissant les instances de collaboration mises en place entre les communes et l'Agglomération Seine-Eure pour le suivi de l'élaboration du PLUi évoquée lors de la conférence intercommunale des maires du 1^{er} octobre 2015,

VU la délibération n°15-341 de prescription de l'élaboration du PLUiH en date du 17 décembre 2015 définissant les objectifs et les modalités de concertation et arrêtant les modalités de collaboration avec les communes,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-9,

VU l'arrêté préfectoral DRCL/BCLI/ n°2017-86 en date du 27 décembre 2017 portant adhésion des communes du Bec-Thomas, de Saint-Cyr-la-Campagne, de Saint-Didier-des-Bois, de Saint-Germain-de Pasquier et de Vraiville à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

VU la conférence intercommunale des maires du 30 janvier 2018 visant à débattre des compléments à apporter aux modalités de collaboration de l'Agglomération Seine-Eure avec les communes membres durant l'élaboration du PLUiH, suite à l'intégration de cinq nouvelles communes

VU la charte de gouvernance modifiée débattue lors de la conférence intercommunale des maires du 30 janvier 2018,

VU la délibération n°18-48 de prescription de l'élaboration du PLUiH en date du 22 février 2018 définissant les objectifs et les modalités de concertation et arrêtant les modalités de collaboration avec les communes – Extensions du périmètre et compléments,

VU la délibération n°2018-317 prenant en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2018-319 tirant bilan de la concertation,

CONSIDERANT que le projet de PLUi tenant lieu de PLH est prêt à être arrêté sur le périmètre de la communauté d'agglomération,

DECIDE :

- **1/ d'arrêter** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté d'agglomération Seine-Eure tel qu'annexé à la présente délibération,
- **2/ de transmettre** le projet de PLUiH pour avis, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur, aux communes de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, aux personnes publiques associées à son élaboration, aux personnes devant être consultées, ainsi qu'à celles qui en ont fait la demande,

DIT que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et dans chacune des mairies des communes membres durant un mois et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

PRECISE que cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Adopté par 62 voix POUR et 1 voix CONTRE et 3 ABSTENTIONS.

**Pour copie conforme,
Le Président.**