

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
SÉANCE DU JEUDI 28 NOVEMBRE 2019
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation : vendredi 22 novembre 2019
Nombre de conseillers en exercice : 100
Nombre de conseillers présents : 88
Nombre de conseillers votants : 93

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 - Angélique CHASSY - Jean-Claude CHRISTOPHE - Patrick COLLET - Jean-Jacques COQUELET - Jean-Claude COURANT - Alexandre DELACOUR - Dominique DELAFOSSE - Maryannick DESHAYES - Rachida DORDAIN - Marie-Pierre DUMONT - Catherine DUVALLET - Jean-Pierre DUVERE - Jacky FLEITH - Alexis FRAISSE - Daniel JUBERT - Yves LANIC - Jean-Jacques LE ROUX - Jacques LECERF - Pierre LECUYER - Céline LEMAN - Alain LEMARCHAND - Marie-Joëlle LENFANT - Hervé LETELLIER - Gaëtan LEVITRE - Alain LOEB - Sylviane LORET - Pierre MAZURIER - Albert NANIYOULA - Maryline NIAUX - Guillemette NOS - Marie-Dominique PERCHET - Chantale PICARD - Hervé PICARD - Didier PIEDNOEL - Caroline ROUZEE - Nadine TERNISIEN - Hubert ZOUTU - Frédéric ALLOT - Philippe BODINEAU - Liliane BOURGEOIS - Sandrine CALVARIO - Laurent COURVOISIER - Antoine DE COSMI - Jean-Michel DERREY - Nicole DROUILLET - Jean-Claude DUPLOUIS - Jean-Rémi ERMONT - Jean-Luc FLAMBARD - Louis GLOTON - Jacky GOY - Didier GUERINOT - Max GUILBERT - Odile HANTZ - Eric JUHEL - Monique KWASNY - Laurence LAFFILLE - Joël LE DIGABEL - Bernard LE DILAVREC - Yann LE FUR - Jean-Louis LE MEHAUTE - Fernand LENOIR - Patrick LEQUETTE - Patrick MANFREDI - Marie-Claude MARIEN - Dominique MEDAERTS - Catherine MEULIEN - Jacky PAUMIER - Michèle PUCHEU - Dominique SIMON - Alain THIERRY.

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

Franck BAUMANN.

POUVOIRS :

Patrick MADROUX à Sylviane LORET, Hafidah OUADAH à Anne TERLEZ, Sylvie LANGEARD à Daniel JUBERT, David POLLET à Alain THIERRY, Christophe CHAMBON à Jean-Rémi ERMONT.

TITULAIRE ABSENT EXCUSÉ :

Ousmane N'DIAYE.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT

Régis PETIT - Sid-Ahmed SIRAT - Philippe CROU - Mathieu TRAISNEL - Hervé NEVEU - Laurent PORTENEUVE - Vincent VORANGER

Secrétaire : Alexis FRAISSE

Délibération 2019-289

Accusé de réception en préfecture
027-200089456-20191128-lmc14823-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/12/1903/12/19
Date de réception préfecture :
03/12/1903/12/19

**DÉLIBÉRATIONS - DÉLIBÉRATIONS, ARRÊTÉS, - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER -
Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) -
Approbation**

**TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 3 décembre 2019
AFFICHÉ LE : 4 décembre 2019**



2019-289 - URBANISME, PLANIFICATION ET FONCIER - Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) - Approbation

RAPPORT

Monsieur DELAMARE rappelle que le présent rapport a pour objet de proposer à l'approbation de l'assemblée délibérante le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH).

I. Rappel de la procédure d'élaboration du PLUiH

A. Prescription

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, et conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, a déterminé les objectifs poursuivis et a arrêté les modalités de la concertation.

La première conférence intercommunale des maires s'était préalablement réunie le 1^{er} octobre 2015 pour définir les modalités de collaboration entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et les communes. Les modalités ont été inscrites dans une charte de gouvernance qui a été annexée à la délibération n°15-341 en date du 17 décembre 2015.

Par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2017, le périmètre de la Communauté d'agglomération a été modifié permettant l'adhésion de 5 nouvelles communes au 1er 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 le périmètre de la procédure d'élaboration du PLUiH, engagée le 17 décembre 2015, aux cinq nouvelles communes et adapté les modalités de la concertation.

Une nouvelle conférence intercommunale des maires s'était tenue préalablement le 30 janvier 2018 afin d'adapter les modalités de collaboration pour l'élaboration du PLUiH entre la Communauté d'agglomération Seine-Eure et les communes. La charte de gouvernance modifiée a été annexée à la délibération n°18-48 prescrivant l'élaboration du PLUiH en date du 22 février 2018.

B. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un premier débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu lors du Conseil communautaire

du 27 avril 2017. Au préalable, les Conseils Municipaux des communes de la Communauté d'agglomération Seine-Eure en avaient eux-mêmes débattu au cours des mois de mars et d'avril 2017.

Un second débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu lors du Conseil communautaire du 20 septembre 2018, faisant suite à l'intégration des cinq nouvelles communes. Au préalable, les Conseils Municipaux des communes de la Communauté d'agglomération Seine-Eure en avaient eux-mêmes débattu au cours des mois de juin et de septembre 2018.

C. Bilan de la concertation et arrêt de projet

Par délibération n°18-318 en date du 20 décembre 2018, selon les dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation, qui s'est déroulée du 17 décembre 2015 au 20 décembre 2018. La délibération rappelle les modalités de la concertation, la manière dont la concertation a été mise en œuvre, les observations recueillies et la façon dont elles ont été prises en compte dans le projet.

Par délibération n°18-319 en date du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire a arrêté le projet de PLUiH.

Le dossier de PLUiH arrêté était constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation composé des documents suivants : le diagnostic, le diagnostic habitat, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, les justifications des choix retenus et les études « entrées de ville » au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Les pièces règlementaires composées du règlement écrit, du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs, ainsi que des plans de zonage n°1 et n°2,
- Les annexes,
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation, qui se divisent en deux catégories : les OAP dites « règlementaires » et l'OAP thématique de la base de loisirs de Léry-Poses,
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), constituant le volet habitat du PLUiH.

Il est précisé que le projet de PLUiH arrêté ne couvre pas les communes qui ont intégré la Communauté d'agglomération Seine-Eure en 2019 :

- Les communes de la HARENGÈRE, de MANDEVILLE et de la SAUSSAYE demeureront régies par leur document d'urbanisme communal ;
- Les communes d'AILLY, du VAL D'HAZEY, d'AUTHEUIL-AUTHOULLET, Les TROIS LACS, de CAILLY-SUR-EURE, de CHAMPENARD, de COURCELLES-SUR-SEINE, de CLEF VALLÉE D'EURE, de FONTAINE-BELLENGER, de GAILLON, de HEUDREVILLE-SUR-EURE, de SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON, de SAINT-ETIENNE-SOUS-BAILLEUL, de SAINT-JULIEN-DE-LA-LIEGUE, de SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL, de SAINT-PIERRE-LA-GARENNE, de VILLERS-SUR-LE-ROULE, formant l'ancienne Communauté de communes Eure-Madrie-Seine, seront régies par un autre plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT.

II. Le Projet arrêté

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les diagnostics préalables et les travaux menés 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 PADD. Le projet de PLUiH a été construit autour des trois axes suivants :

- **Un territoire à haute qualité de vie** : Située 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.

B. La modération 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. À l'issue des travaux réalisés avec les communes, le PLUiH pour la période 2020-2033 fixe un objectif maximum de consommation foncière de 37,10 ha en moyenne par an, contre 49 ha en moyenne par an sur la période de référence précédente soit une réduction de 24 %.

C. 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 tous les 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 encourager 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, sur le territoire couvert par le PLUiH. Cela se traduit par l'accueil d'environ 5 400 habitants, 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, permettant de répondre aux besoins en denserement des ménages, le renouvellement du parc, à la variation de la vacance et à l'accueil de nouveaux habitants.

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

- 50% sur le pôle urbain central, soit environ 3 300 nouveaux logements;
- 30 à 35% sur les pôles d'équilibre, soit environ 1 600 nouveaux logements;
- 15 à 20% sur les villages, soit environ 740 nouveaux logements.

À travers le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), 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.

D. Le volet réglementaire

Le Communauté d'agglomération Seine-Eure a souhaité, à travers l'élaboration d'un PLUiH, favoriser un urbanisme de projet. Les objectifs poursuivis à travers l'élaboration d'un document d'urbanisme unique à l'échelle de 40 communes sont de :

- Prendre en compte la diversité des territoires tout en harmonisant et en simplifiant les règles,
- Maîtriser la consommation foncière par la mise en œuvre d'une réflexion intercommunale sur la localisation des projets d'habitat et de développement économique afin de répondre

- à un projet partagé tout en préservant les grands équilibres naturels du territoire,
- Être le support d'un urbanisme négocié avec les porteurs de projet en incluant une certaine souplesse afin de favoriser les réflexions et les projets.

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le PLUiH de la Communauté d'agglomération Seine-Eure encadre le droit de construire sur 4 types de zones :

- **La zone urbaine (U) (13,6% du territoire)** où 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 à urbaniser (AU) (1,8% du territoire)** est 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 agricole (A) (32,9% du territoire)** 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 ;
- **La zone naturelle et forestière (N) (51,7% du territoire)** 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 ;

- **L'application de règles écrites**

Par délibération n° 18-317, en date du 20 décembre 2018, le Conseil communautaire a souhaité que le règlement écrit du PLUiH reprenne la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme. Cette organisation a été mise en place suite à 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 la Communauté d'agglomération Seine-Eure présente une grande diversité de paysages et de formes urbaines. Dans ce contexte, l'Agglomération a fait le choix de compléter le règlement avec une partie graphique portant sur les règles de hauteurs et d'espaces libres de pleine terre, permettant ainsi de mieux adapter ces règles en fonction des secteurs.

- **Le plan des hauteurs**

L'application des règles de hauteur maximale des constructions à travers un document graphique

permet de s'adapter aux différents tissus urbains composant le territoire intercommunal.

Le choix du plan permet ainsi d'une part de favoriser la densification urbaine dans certains secteurs 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 d'établir sa base de toiture selon ses souhaits.

Le plan des hauteurs ne réglemente pas les hauteurs dans les zones dédiées à l'activité économique, afin de répondre aux besoins et contraintes spécifiques à ce type de construction (il est cependant rappelé que les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère s'appliquent, afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement), 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, la Communauté d'agglomération Seine-Eure a souhaité laisser davantage de liberté au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain. Ceci 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 soit respecté.

Le 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 tenir compte de l'existant et pour favoriser une certaine intensification urbaine. A l'inverse, la règle qui est généralement appliquée aux parties plus rurales du territoire vise à maintenir le cadre de vie avec des parcelles bâties limitées en nombre et des espaces de respiration plus nombreux.

○ **Le règlement graphique**

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

➤ **Le plan n°1**

Il présente le zonage, comprenant les zones U, AU, A et N et des indications diverses comme la localisation des emplacements réservés (L.151-41 du CU), les espaces boisés classés (L.113-1 du CU), les périmètres des secteurs couverts par des OAP (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU).

Sont également indiqués au plan de zonage n°1 :

- les secteurs où s'appliquent des règles de stationnement spécifiques (R.151-44 du CU),
- les secteurs où les règles de clôtures sont réglementées de manière spécifique (R.151-41, 2° du CU),
- les périmètres des abords des routes classées à grande circulation (L.111-6 et suivants du CU),
- les linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du CU),
- les limites d'implantation des constructions (L.151-17 et R.151-39 du CU),
- les voies où l'implantation des constructions devra respecter l'implantation traditionnelle du bâti par rapport à la limite d'emprise publique (L.151-17 et R.151-39 du CU),
- les bâtiments agricoles pouvant changer de destination (L.151-11 du CU) et certains bâtiments non référencés au cadastre.

➤ Le plan n°2

Il reprend tout d'abord le zonage présenté à travers le premier plan en y matérialisant les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi et effondrement de cavité souterraine) et en représentant les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les dispositions générales du règlement du PLUiH.

- **Les risques et les nuisances**
 - Les axes de ruissellement des eaux pluviales,
 - Les périmètres de protection appliqués autour des axes de ruissellement des eaux pluviales,
 - Les zones couvertes par un plan de prévention du risque inondation (PPRi),
 - Les zones inondables par débordement de la Seine,
 - Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines,
 - Les secteurs où la constructibilité est limitée en raison de sols pollués (R.151-31,2° du CU).
- **Patrimoine naturel et architectural**
 - Élément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 du CU),
 - Élément naturel à protéger pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 du CU),
 - Haie ou alignement d'arbres à protéger (L.151-23 du CU),
 - Talus à préserver ou à créer (L.151-23 du CU),
 - Cours d'eau protéger en tant qu'élément de continuité écologique (R.151-43, 4 du CU),
 - Secteur inconstructible autour des berges de l'Oison (R.151-31,2° du CU),
 - Mare (gestion publique ou privée) à protéger (L.151-23 du CU),
 - Secteurs sensibles autour des mares pour la préservation de la Trame Verte et Bleue (R.151-43,8° du CU),

- Zones humides,
- Éléments architecturaux remarquables à protéger (L.151-19 du CU),
- Éléments architecturaux linéaires à protéger (L.151-19 du CU),
- Ensembles patrimoniaux bâtis à protéger (L.151-19 du CU),
- Secteurs où la surface de toitures plates est limitée à l'échelle du projet (L.151-18 et R.151-41,2° du CU),
- Chemin à préserver ou à créer (L.151-38 du CU).

E. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP encadrent le développement d'une centaine de secteurs classés en zones U, AU et AUz, aux échelles, problématiques et enjeux variables. Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles uniquement avec les orientations définies au sein de ces OAP car le règlement n'apporte pas de règles supplémentaires.

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

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, la Communauté d'agglomération Seine-Eure a souhaité traduire les différents enjeux et projets du site de la base de Loisirs de Léry-Poses dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique. Cette OAP a pour objectif de synthétiser les différentes dynamiques à l'œuvre sur ce secteur et de donner un cadre à la réalisation des projets pressentis ou déjà engagés.

Les travaux menés dans ce cadre ont permis de donner une traduction réglementaire (dans le règlement graphique et dans le règlement écrit) des projets en cours ou à venir. C'est la seule OAP dont les autorisations d'urbanisme devront tenir compte des dispositions réglementaires établies dans le règlement écrit.

Les consultations du projet arrêté

Le projet de PLUiH arrêté par le Communauté d'agglomération en date du 20 décembre 2018, a été transmis pour avis aux communes membres de l'Agglomération Seine-Eure, aux personnes publiques associées, aux personnes publiques consultées, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) prévu à l'article L.304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ainsi qu'à toutes celles qui en ont fait la demande.

Les communes membres ont délibéré comme suit :

- 13 communes ont rendu un avis favorable sans remarque ni observation,
- 2 communes n'ont pas rendu d'avis ou celui-ci est arrivé hors délais et sont de ce fait réputés favorables,
- 25 communes ont rendu un avis favorable assorti de demandes de corrections d'erreurs ou de remarques afin de modifier les pièces du dossier arrêté.

Dans le cadre du travail avec les communes, l'ensemble des observations ont été prises en compte et la plupart des points techniques règlementaires ont pu être traités. La Communauté d'agglomération Seine-Eure a également proposé de reporter à une procédure d'évolution ultérieure les demandes remettant en cause les principes généraux du PLUiH (création de nouvelles zones à urbaniser, mise en place de nouveaux emplacements réservés, etc.) ou nécessitant la mise en place de nouvelles études (modification des axes de ruissellement, ou des périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles par exemple).

Monsieur le Préfet, considère que le PLUiH est l'aboutissement « d'un travail de qualité, équilibré du point de vue de la structuration du territoire » et que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L.101-2 sont respectés. Il a formulé un avis favorable au projet de PLUiH sous réserve de la prise en compte des trois observations suivantes :

- **Observation relative à l'absence de de Schéma de cohérence territoriale applicable sur les communes de Vraiville, Saint-Germain de Pasquier, Le Bec-Thomas, Saint-Didier des Bois et Saint-Cyr la Campagne, et en raison de l'application de l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme** : il est demandé de supprimer la zone à urbaniser de l'OAP dite « de la rue de Saint-Martin-la-Corneille » sur la commune de Saint-Cyr la Campagne, compte tenu du potentiel constructible déjà présent sur la commune en zone U, dans la mesure où l'urbanisation envisagée nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **Observations relatives à la localisation des extensions d'urbanisation et la consommation de l'espace** : il est indiqué que de nombreux terrains constructibles sont situés en extension de l'urbanisation existante et dans des communes définies comme des villages. Localisations qui contribuent au phénomène d'étalement urbain et permettent d'accueillir de nouveaux habitants dans des secteurs éloignés des services et équipements publics. Il est également relevé que le potentiel d'accueil en logements paraît sous-estimé par manque d'exhaustivité des terrains disponibles au sein des zones déjà urbanisées et par une densité définie dans les zones à urbaniser inférieure à ce qu'elle pourrait être. La réduction des superficies constructibles pour l'habitat dans les hameaux et en extension de l'urbanisation, devrait permettre au projet de PLUiH de mieux répondre aux objectifs

fixés par le PADD tout en luttant contre l'étalement urbain ;

En termes d'activités, s'il est effectivement nécessaire de prévoir l'accueil des activités sur un territoire dont l'attractivité est prouvée et doit être pérennisée, il est primordial de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Des zones AUzir ont été créées. Elles sont situées dans le fuseau de la future liaison A28/A13 et sont « gelées » dans l'attente de la réalisation de l'équipement routier. Une fois la liaison réalisée, les terrains non utilisés et inscrits en zone AUzir seront de nouveau disponibles à l'urbanisation. Il est donc souhaitable de comptabiliser dans les capacités d'accueil d'activités une partie du fuseau afin de prendre en compte ce potentiel et limiter par ailleurs la consommation d'espace.

- **Observations relatives à la compatibilité avec le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord** : l'examen du projet de PLUiH au regard des dispositions du SCoT fait apparaître plusieurs points d'incompatibilité. En terme de zonage, il s'agit notamment :
 1. De certaines zones d'activités de Criquebeuf-sur-Seine et de Val de Reuil,
 2. Des extensions linéaires de l'urbanisation, entraînant le non-respect des limites déterminantes à l'urbanisation définies dans le SCoT,
 3. Du développement de certains hameaux,
 4. Des zones constructibles sur les coteaux,
 5. Du projet d'urbanisation de Criquebeuf et de Martot.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci ne respectent pas les prescriptions du SCoT en matière de stationnement. De plus, la densité minimale prévue par le SCoT n'y est pas atteinte.

L'autorité environnementale de l'État, consultée au titre de l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme, après avoir indiqué que « le dossier transmis est bien réalisé et contient tous les éléments attendus en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement », explique que la démarche d'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du PLUiH est incomplète. Ainsi, « la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser n'est pas appliqué dans le document ». L'autorité environnementale recommande de compléter la démarche d'élaboration du PLUiH en y intégrant les sensibilités environnementales fortes du territoire (biodiversité, gestion économe des sols et des ressources naturelles, qualité de l'air, climat, risques) pour en limiter les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable sur le projet de PLUiH arrêté. Le projet arrêté en date du 20 décembre 2018 a été transmis pour avis à la chambre d'Agriculture de l'Eure le 24 janvier 2019 et reçu le 25 janvier 2019. L'avis a été transmis à la Communauté d'agglomération Seine-Eure le 29 avril 2019 et reçu le 03 mai 2019. L'avis est donc arrivé au-delà des délais de 3 mois et est donc réputé favorable. Toutefois, compte tenu de l'association de la Chambre d'Agriculture de l'Eure tout au long de la démarche d'élaboration du PLUiH, de l'importance de la filière agricole pour la Communauté d'agglomération Seine-Eure, et dans la quête d'approuver un projet qualitatif, l'avis a fait l'objet d'un examen attentif. Ainsi, la chambre d'Agriculture de l'Eure a noté que le projet de PLUiH arrêté « malgré des efforts » aurait pu être plus ambitieux et aller au-delà d'une réduction de 29 % de la consommation foncière et notamment pour le développement économique. Sur le règlement écrit, sept remarques ont été formulées et portent essentiellement sur les activités autorisées en complément de l'activité agricole, l'implantation d'annexes aux

bâtiments agricoles ou à l'habitation principale de l'exploitant. Sur les plans de zonage, la Chambre d'Agriculture demande :

- À ce que l'ensemble des parcelles agricoles exploitées et déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) soient classées en zone A (agricole),
- De réduire les secteurs constructibles dans les zones rurales et en particulier les zones AU en extension des bourgs,
- De cibler les projets de nouvelles zones d'activités sur les sols à faible potentiel agronomique et de justifier de leur nécessité par un bilan des capacités restantes et des besoins,
- De supprimer les zones urbaines U trop proches des corps de ferme.

L'Office Nationale des Forêts (ONF), après avoir relevé « la qualité et la richesse » du document, a noté avec « satisfaction » le maintien en zone naturelle (N) de l'ensemble des forêts publiques tout en abandonnant le classement en Espace Boisé Classé (EBC) qui n'apportait pas de protection supplémentaire et pouvait par ailleurs bloquer la réalisation de certains projets pourtant nécessaires. L'avis s'attarde sur la prise en compte des reculs des constructions par rapport aux lisières boisées et note qu'un recul minimum de 15 mètres en zones agricoles et naturelles ou dans les OAP et l'absence de réglementation n'est pas sans poser de problèmes lors de chute d'arbres lors de tempêtes par exemple. Aussi, l'ONF préconise un recul de 30 mètres avec les lisières boisées. Il est également attendu de modifier le titre de l'annexe « Périmètres des bois et forêts faisant l'objet d'un plan de gestion » par « Périmètres des bois et forêts relevant du régime forestier ».

La Commission Départementale des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), compétente sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières ou à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers ou à vocation ou usage agricole, conformément aux dispositions des articles L.151-12, L.151-13 et L.151-16 du Code de l'Urbanisme après examen du projet de PLUiH lors de sa séance du 05 avril 2019, a émis un avis favorable à la majorité sur le document.

En application des articles L.153-16 et L.153-4 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUiH a été soumis pour avis au **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)**. Les membres du comité réunis le 18 avril 2019 ont émis à l'unanimité un avis favorable au projet de PLUiH arrêté.

Les EPCI limitrophes suivants ont formulé un avis sur le projet de PLUiH arrêté :

- **Communauté de Communes Eure-Madrie Seine,**
- **Seine-Normandie Agglomération,**
- **Communauté de Communes Roumois Seine.**

La Communauté de Communes d'Eure-Madrie-Seine et la Communauté d'agglomération Seine-Normandie ont formulé un avis favorable sans aucune remarque. La Communauté de Communes de Roumois Seine a relevé avec intérêt les choix retenus pour l'organisation et le développement futur de l'Agglomération Seine-Eure, la préservation des paysages, du patrimoine et des espaces agricoles, le développement du tourisme vert et la promotion des mobilités durables. Les élus notent en revanche que le PADD indique un objectif de 10 % de modération de la consommation

foncière par rapport à la période précédente alors qu'il est justifié d'une modération de 29% dans les justifications du projet. Il est également rappelé qu'un enjeu fort est de maintenir le « dialogue entre les continuités écologiques des deux territoires » et à ce titre le Conseil communautaire s'interroge sur « les modalités d'intégration de la Trame Verte et Bleue » alors qu'une étude est toujours en cours sur cette question. Enfin, l'avis pointe le manque de lisibilité des plans de zonage, dû au choix de « carroyage qui rend l'orientation dans l'espace très difficile et ne permet pas d'avoir une vision globale du découpage en zones ».

L'analyse et les réponses apportées aux demandes faites par les communes membres, par les Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC), sont regroupées dans deux tableaux annexés à la présente délibération. (Annexe n°1 – SYNTHÈSE DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES QUESTIONS CONTENUES DANS LES AVIS DES COMMUNES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES et Annexe N°2 - SYNTHÈSE DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES QUESTIONS POSEES DANS LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES)

III. L'enquête publique

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme et R.123-9 du code de l'environnement, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure a, par arrêté n°19A32 du 29 avril 2019, soumis le projet de PLUiH à enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du lundi 20 mai 8h30 au lundi 24 juin 2019 à 17h30 inclus.

La Commission d'enquête, désignée par ordonnance n°E19000025/76 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen et présidée par Madame Natacha LECOCQ, a tenu 32 permanences réparties sur 7 communes (Acquigny, Alizay, Andé, Pont-de-l'Arche, Saint-Didier-des-Bois, Terres de Bord, Val-de-Reuil) et au Siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres d'enquête publique mis à sa disposition dans les 7 communes rappelées ci-dessus et au Siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible via le site internet de la Communauté d'agglomération.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet,
- Du projet de PLUiH arrêté au Conseil communautaire du 20 décembre 2018,
- Des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), les personnes publiques consultées (PPC), la Mission Régionale d'Autorité environnementale, la CDPENAF, le CRHH, les communes de la Communauté d'agglomération.

La Commission d'enquête a dénombré au total 162 observations écrites dont 117 sur les registres d'enquête publique et 45 sur le registre dématérialisé, ainsi que de 66 courriers et dossiers annexés.

La Commission d'enquête a classé les demandes/observations émises selon les catégories suivantes :

- Les différents zonages,
- Les logements sociaux,
- Les changements de destination,
- Le périmètre de protection d'un monument historique,
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Des remarques générales sur les dispositions environnementales,
- Les emplacements réservés,
- La gestion des eaux pluviales ou des axes de ruissellement, les risques d'inondation, le recensement des cavités souterraines,
- Le défaut d'information individuelle sur le projet,
- Le photovoltaïque,
- L'implantation des STECAL ou de pastillage,
- Les dispositions réglementaires,
- L'intégration d'une commune au PLUiH,
- Le droit de préemption,
- Remarques diverses,
- Prise de connaissance du dossier.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le 28 juin 2019, la Commission d'enquête a notifié à Messieurs le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et le Vice-Président en charge du PLUiH le procès-verbal de synthèse des observations consignées.

Un mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération Seine-Eure a été transmis à la Commission d'enquête le 12 juillet 2019.

La Commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 16 juillet 2019. Ces documents ont été mis en ligne sans délais sur le site Internet de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et mis à disposition du public en version papier au siège de la Communauté d'agglomération Seine-Eure. Une copie de ces documents a été transmise aux Maires des 40 communes concernées et remise à Monsieur le Préfet de l'Eure.

La Commission d'enquête a émis un avis favorable, assorti de 3 réserves et de 7 recommandations :

- **Réserves :**

1/ L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Mermoz à Pinterville doit être supprimée.

2/ L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) rue de Venables à Heudebouville doit être supprimée.

3/ La parcelle B0 189 sur la commune de Surville, hameau de la Vacherie, doit être classée en zone urbaine (Uh).

- **Recommandations :**

1/ Les contours de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Verger doivent être revus afin d'exclure la parcelle A0 408 sur la commune d'Igoville pour tenir compte des limites parcellaires de l'unité foncière de Madame Louer,

2/ Le château d'Argeronne doit faire l'objet d'une attention particulière de nature à concilier son développement économique et la qualité patrimoniale et environnementale du site,

3/ Concernant la parcelle ZD 134 sur la commune de Léry, une surface supplémentaire de 250 m² doit être octroyée pour rendre constructible 650 m² au total,

4/ Les parcelles ZB 149 et ZB 150 (commune de Martot) doivent être classées en zone constructible,

5/ Le château de la Villette à Louviers doit faire l'objet d'une attention particulière de nature à concilier son développement économique et la qualité patrimoniale et environnementale du site,

6/ La parcelle C0 105 à Tostes doit être classée en zone constructible en échange de la parcelle C0 298,

7/ La parcelle F0 116 sur la commune de Surville doit être intégrée à l'OAP rue du Hazé pour assurer la cohérence du projet et son accès depuis la voirie.

La Communauté d'agglomération Seine-Eure a analysé chacune des réserves et recommandations de la Commission d'enquête, ainsi que chacune des observations du public au prisme des partis d'aménagement retenus par les élus, en veillant à ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet arrêté.

- **Concernant les réserves**

L'OAP Rue de Venables a été supprimée car impactée par des contraintes importantes (axes de ruissellement, retrait/gonflement des argiles, ZNIEFF de type 1 et 2) et la parcelle B 189 sur la commune de Surville a été classée en zone urbaine de hameau (Uh), le bâtiment existant sur cette parcelle n'étant plus à usage agricole, son maintien en zone agricole (A) n'est plus justifié.

La superficie de l'OAP Rue de Mermoz à Pinterville a été diminuée afin de limiter la consommation de terres agricoles.

Les recommandations n°1, 2, 5 et 7 de la Commission d'enquête ont été suivies. Ces recommandations visent à garantir la cohérence et à accroître la qualité de traitement des différents secteurs concernés (Château d'Argeronne, Château de la Villette, OAP rue de Paris et OAP de la Villette).

Les recommandations n°3, 4 et 6 de la Commission d'enquête n'ont pas été suivies. Ces recommandations portent sur un reclassement en zone constructible de parcelles classées en zone agricole (ZB 149 et 150 sur la commune de Martot, une partie de la parcelle C 105 sur la commune de Terres de Bord) ou naturelle (ZD 134 sur la commune de Léry). Ces parcelles sont

situées en extension des parties urbanisées des communes concernées. Par ailleurs, les secteurs ouverts à l'urbanisation sur ces communes permettent de répondre aux objectifs de production de logements sur ces communes, il n'est donc pas justifié d'ouvrir ces parcelles à l'urbanisation.

- **Concernant les observations**

Les demandes visant à un reclassement de terrains agricoles ou naturels en zone constructible (thématique principale des demandes) ont majoritairement reçu une réponse défavorable. L'ouverture à l'urbanisation de secteurs supplémentaires suite aux observations émises en enquête publique aurait pour conséquence d'accroître la consommation d'espaces, l'étalement urbain et permettrait également la construction de nombreux logements supplémentaires, en contradiction avec les objectifs poursuivis. Les demandes relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visaient soit l'intégration d'une ou plusieurs parcelles dans un périmètre d'OAP, soit leur exclusion de ce périmètre. Les réponses apportées résultent d'une appréciation au cas par cas.

Les demandes relatives aux emplacements réservés visaient principalement à obtenir leur suppression. Les emplacements réservés prévus pour permettre la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, ou d'espaces verts, etc., ont majoritairement été maintenus. Concernant la gestion des eaux pluviales et les axes de ruissellements, la Communauté d'agglomération Seine-Eure s'est appuyée sur l'étude réalisée par le bureau d'études SAFEGE en 2004, l'étude du bassin versant de la vallée de l'Oison en date de 2014 et sur le schéma de gestion des eaux pluviales de la Haye Malherbe pour les identifier sur le plan de zonage n°2 du PLUiH. Le tracé des axes de ruissellement pourra être revu ultérieurement suite à la réalisation de nouvelles études.

Les demandes relatives à l'identification de bâtiments, situés en zone naturelle ou agricole comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ont majoritairement reçu une réponse favorable. La prise en compte de ces demandes n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du PLUiH, de par le faible nombre de bâtiments nouvellement identifiés.

Les demandes relatives aux dispositions réglementaires du PLUiH ont majoritairement reçu une réponse favorable car contribuant à une amélioration et à une clarification du règlement écrit sans qu'il soit porté atteinte à l'économie générale du PLUiH.

Les demandes ayant pour objet le reclassement de terrains en vue de permettre l'implantation de centrales photovoltaïques n'ont pas été prises en compte en raison de l'immaturité de certains projets et leur impact potentiel sur l'économie générale du PLUiH.

Il est précisé qu'un nombre important de demandes ne relève pas du PLUiH (Droit de préemption, logements sociaux,...) et/ou de la compétence de la Communauté d'agglomération Seine-Eure (PPRI, périmètres autour des monuments historiques et exploitations agricoles).

Un document est joint en annexe de la présente délibération (Annexe n°3 – Prise en compte des réserves et recommandations de la Commission d'enquête et des observations du public) détaillant la manière dont les réserves et les recommandations de la Commission d'enquête ainsi que les observations du public ont été prises en compte.

IV. La prise en compte des avis recueillis

Le projet de PLUiH a été modifié, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, pour tenir compte des avis des communes membres, des PPA et PPC, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées de la Commission d'enquête. Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du document et permettent au contraire de mieux affirmer le parti d'aménagement retenu par la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-21, les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport de la Commission d'enquête ont été présentés à l'ensemble des maires de la Communauté d'agglomération Seine-Eure le 03 octobre 2019 lors d'une conférence intercommunale.

A. Corrections d'erreurs matérielles, du règlement écrit et des plans de zonage

La plupart des demandes des communes et des acteurs publics ont pour but de demander la correction d'erreurs ou d'oublis dans les documents du PLUiH.

Ainsi, au sein du rapport de présentation, il a été relevé, en enquête publique et dans les avis des communes (La Haye-Malherbe) que des textes et des tableaux étaient tronqués dans les documents suivants (1A, 1B, 1C). Les documents ont été corrigés afin de prendre en compte ces remarques.

Au plan de zonage, des communes ont exprimé des demandes afin de corriger le tracé d'emplacements réservés, d'axes de ruissellements, lettre de zones, localisation de certains éléments remarquables du patrimoine (ERP) mal repérés ou mal tracés. La plupart de ces corrections ont pu être faites. Pour les axes de ruissellement, en l'état des connaissances et en l'absence de nouvelles études, il n'a pas été possible de procéder à des modifications.

Au sein des annexes, les services de l'État ont demandé d'ajouter ou d'actualiser un certain nombre d'éléments comme pour les servitudes d'utilités publiques (SUP). Les éléments ont été actualisés ou modifiés lorsque les données étaient en notre possession. Certaines communes ont émis des réserves sur l'annexe n°5 : Activité agricole – périmètres de réciprocité réglementaire du dossier de PLUiH arrêté en demandant une mise à jour des données. Il n'a pas été possible de donner une suite favorable à cette demande car les données sont issues du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Eure au cours de l'année 2017 et fondées sur la déclaration des exploitants. Il sera possible de mettre à jour ces données en modifiant les annexes ultérieurement, le cas échéant, sur la base des informations transmises à la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

B. Mise à jour de l'évaluation environnementale

Les services de l'État ont également demandé la mise à jour de l'évaluation environnementale (document 1D) du Rapport de présentation. Ainsi, des compléments ont été apportés à l'analyse des incidences du plan sur l'environnement.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a également demandé, dans le cadre de son avis, de compléter les justifications des OAP au regard des incidences sur l'environnement et notamment dans le cadre d'une démarche « éviter, réduire, compenser ». Cette démarche a pourtant été suivie dans le cadre de l'élaboration du PLUiH. Ainsi, aucune OAP ne se situe sur une zone Natura 2000, ce qui constitue une mesure d'évitement. Toutefois, des

compléments et des justifications ont été apportés dans les documents 1.d. et 1.e. du Rapport de présentation. Pour les OAP pouvant avoir une incidence sur l'environnement et sur des corridors de biodiversité, identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Normandie, elles ont été modifiées afin de renforcer les mesures de réductions des impacts liés aux aménagements. La Chambre d'Agriculture de l'Eure comme la MRAE ont demandé la prise en compte de l'impact du PLUi sur la qualité agronomique des sols. Des compléments ont été apportés sur ce point, dans le rapport de présentation, afin de démontrer que l'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur des terres agricoles disposant d'un fort potentiel agronomique est limité.

C. Consommation foncière

Le Préfet de l'Eure ainsi que la Chambre d'Agriculture de l'Eure pointent dans leurs avis que de nombreux terrains constructibles sont situés en extension de l'urbanisation existante dans des communes définies dans le PLUiH comme des villages. Pour rappel, le PADD prévoit que les communes de la catégorie village participent entre 15 à 20 % à la production de logement à horizon 2033. Or, le projet de PLUiH permet la réalisation de 830 logements à horizon 2033 sur les communes en catégorie village ce qui correspond à 14 % de la production de logements attendue. Par ailleurs, sur les communes de cette catégorie, la majorité de la production de logements se fera en densification du tissu urbain existant. Des précisions sont donc apportées sur ce point dans le document 1.e. Rapport de Présentation - Justifications du projet.

Le Préfet indique également que le potentiel d'accueil en logements paraît sous-estimé par manque d'exhaustivité du recensement des terrains disponibles au sein des zones déjà urbanisées et par une densité définie dans les zones à urbaniser inférieure à ce qu'elle pourrait être. Le document 1.e. Rapport de Présentation – Justifications du projet est complété afin de bien présenter la méthode qui a permis d'évaluer le potentiel foncier disponible sur l'ensemble des communes de l'Agglomération Seine-Eure. Une partie de la méthodologie se trouvait dans le dossier arrêté le 20 décembre 2018 dans la pièce 1.a. Rapport de Présentation – Diagnostic ce qui a pu rendre moins intelligible la méthode retenue par l'Agglomération pour évaluer ce potentiel. Un rappel sera donc fait dans le document 1.e. Rapport de Présentation – Justifications du projet. Une analyse fine du potentiel foncier a été menée au cours de l'année 2016-2017, communes par communes, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme des Boucles de Seine et Eure, selon une méthode reconnue et validée par les services de l'État. Suite à l'extension de la procédure aux cinq nouvelles communes, cette analyse a été complétée en 2018. En ce qui concerne les densités dans les zones à urbaniser, elles s'inscrivent bien dans un rapport de compatibilité avec les densités définies par le SCoT. Un des objectifs du PADD est de maintenir les morphologies urbaines des villes et villages de l'Agglomération. Prévoir des densités trop fortes sur certains villages est de nature à déséquilibrer les paysages. Ainsi, 30 communes de l'Agglomération présentent des densités bâties comprises entre 2 et 10 logements par hectares, et les OAP en retenant des objectifs de densités compatibles avec les densités définies dans le SCoT permettent la densification des projets tout en répondant aux autres objectifs du PADD. Cette demande n'a donc pas reçu une suite favorable. En revanche des secteurs d'OAP ont été supprimés ou ont vu leurs périmètres réduits.

Enfin, le Préfet explique qu'il est souhaitable de prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière économique une partie du fuseau de la liaison A28/A13. Le document 1.e. Rapport de Présentation – Justifications du projet est complété pour faire apparaître la

consommation foncière liée à l'infrastructure routière.

D. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-Eure Forêt de Bord

Il est précisé que la compatibilité avec le SCoT s'apprécie de manière globale et non au regard des prescriptions prises individuellement les unes des autres. Il ne s'agit pas de rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier (CE, 18 décembre 2017, n° 395216).

Les services de l'État ont relevé plusieurs points d'incompatibilités :

1. De certaines zones d'activités de Criquebeuf-sur-Seine et de Val de Reuil

Le règlement graphique du PLUiH classe en zone AUz les secteurs de la rue du Rougemont au pied de l'autoroute A13 à Criquebeuf-sur-Seine et celui de la chaussée des Berges à proximité de la gare de Val-de-Reuil.

Ces deux zones se trouvent certes en dehors des secteurs de localisation donnés par le SCoT pour le développement de l'activité économique, néanmoins, en dehors de ces grandes zones économiques, le SCoT laisse la possibilité de réaliser des sites d'activité d'intérêt local, notamment au sein du pôle Urbain Louviers-Val de Reuil et des pôles d'équilibre du SCoT. Les deux zones sont inscrites dans un esprit de complément avec les zones voisines déjà existantes. Elles s'étendent sur des superficies relativement restreintes (respectivement 2,7 ha et 5 ha) ce qui limite leur impact en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels. Ces deux zones cumulées représentent 1,5% du total des espaces ouverts à l'urbanisation à travers le PLUiH, habitat et activités économiques confondus. De par leur emplacement et leurs proportions, ces deux zones ne remettent ainsi pas en cause la philosophie du SCoT, sur deux communes déjà ciblées pour leur potentiel de développement économique et leur desserte par les infrastructures de transport majeures du territoire (voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre et autoroute A13).

2. Des extensions linéaires de l'urbanisation, entraînant le non-respect des limites déterminantes à l'urbanisation définies dans le SCoT

Certaines zones en extension linéaire identifiées dans l'avis des services de l'État ont été supprimées comme par exemple sur les communes d'Andé, de Criquebeuf-sur-Seine ou de Terres de Bord.

Du développement de certains hameaux,

Le plan de zonage du PLUiH distingue les hameaux selon trois catégories : les hameaux urbains (Uh), les hameaux en zone agricole (Ah) et les hameaux en zone naturelle (Nh).

Le SCoT distingue 2 catégories de hameaux. Les hameaux à développer et les hameaux à maîtriser (p.42 du DOG) dont le développement urbain doit être limité en respectant les principes de limites déterminantes à l'urbanisation et en mettant un terme à l'urbanisation linéaire le long des voies. La plupart de ces hameaux ont été classés en hameau urbain (Uh) car il s'agit de secteurs urbanisés, il n'est pas possible, règlementairement, de les afficher dans un autre classement qu'un zonage U. La Communauté d'agglomération Seine-Eure, en accord avec la commune d'Andé, a procédé à la suppression de l'OAP des Vignes en raison du potentiel foncier identifié et disponible au sein du hameau du Mesnil. Les autres secteurs Uh prévus ont été maintenus.

Les droits à construire prévus en secteurs Ah et Nh sur les autres hameaux de l'Agglomération ont

fait l'objet d'un examen par la CDPENAF qui a formulé un avis favorable sur le projet de PLUiH arrêté.

3. Des zones constructibles sur certains coteaux :

Dans leur avis, les services indiquent que l'OAP rue de Rouen à Igoville permet l'urbanisation sur les coteaux. Une précision est ajoutée dans le document 1.e. Rapport de Présentation – Justifications du projet afin de démontrer que l'OAP respecte la prescription du SCoT concernant l'interdiction de construire au-delà de la crête d'épannelage qu'il définit. Aucune construction ne sera autorisée au-delà de cette limite ce qui permettra de préserver le coteau et de répondre aux attentes du PADD en matière de protection paysagère (Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages).

4. Du projet d'urbanisation de Criquebeuf sur Seine et Martot :

La remarque des services de l'Etat fait référence à la prescription suivante du SCoT :

« Ainsi, pour la commune de Criquebeuf-sur-Seine, le futur PLU retiendra une surface à urbaniser de 10 ha maximum sur la durée du SCoT, dans les dix ans à venir. Ces surfaces s'inséreront dans les zones « NAa » existantes du POS actuellement en vigueur. Les surfaces classées « NA », feront l'objet d'un réexamen en vue d'un reclassement important en zone agricole ou à défaut en zones naturelles (si elles ne sont pas adaptées à être cultivées).

Pour la commune de Martot, la surface à urbaniser sera limitée à 5 ha maximum sur la durée du SCoT, dans les dix ans à venir. Les surfaces à urbaniser seront à déterminer au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ou à urbaniser, définies dans le PLU en vigueur.

L'urbanisation pour les deux communes se réalisera en continuité de l'urbanisation existante. Elle contribuera à améliorer le noyau urbain.

Les deux communes seront vigilantes sur le maintien d'une surface agricole globale nécessaire à la pérennisation des exploitations. »

Cette prescription est encadrée dans le temps (2011-2021) et ne s'appliquera que très partiellement sur la période d'application du PLUiH (2020-2033).

Le plan de zonage retenu sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine ouvre à l'urbanisation 10,7ha de zones AU, à vocation d'activités ou d'habitat résidentiel. Parmi ces zones, seule une zone AU de 0,6 ha se trouve en dehors des anciennes zones NAa du POS. Le plan de zonage reste compatible avec les prescriptions du SCoT sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine.

La commune de Martot a consommé 4,8 ha d'espaces nouveaux depuis l'approbation du SCoT en décembre 2011, ce qui est compatible avec l'orientation du SCoT. Pour la période 2020-2033, le zonage de la commune prévoit 4,6ha d'ouverture à l'urbanisme à vocation résidentielle, 0,6ha pour la création d'équipements et 58ha pour un projet d'envergure régional, voir national autour du thème de l'arbre et de la préservation de la nature. En dehors, du projet de parc à thème, la commune conserve son enveloppe de consommation donnée pour une période de 10 ans par le SCoT.

Les ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLUiH correspondent à des secteurs déjà ouverts par le Plan d'Occupation des Sols de Criquebeuf-sur-Seine et le Plan Local d'Urbanisme de Martot, comme le prévoit le SCoT.

L'urbanisation prévue sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et de Martot respecte les prescriptions du SCoT dans le sens où l'ouverture prévue s'effectue dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante. Même si l'application du PLUiH va au-delà de la période de référence inscrite dans cette prescription du SCoT. Les zonages des communes de Criquebeuf-sur-Seine et Martot demeurent dans un rapport de compatibilité acceptable avec les orientations du SCoT.

E. Trame Verte et Bleue

La MRAE dans son avis juge que l'élaboration de la trame verte et bleue intercommunale n'est pas satisfaisante en raison :

- D'une analyse qui ne tient pas compte des espaces interstitiels de nature en ville qui auraient permis le développement d'une trame urbaine linéaire ou en « pas japonais »,
- Qu'elle n'est pas déclinée par commune ou infra-territoire, ce qui nuit à sa bonne application, alors qu'elle est censée guider les projets à la parcelle.

Le dossier 1C. Rapport de Présentation – Évaluation environnementale est complété afin d'apporter les précisions attendues notamment pour la prise en compte du SRCE de Normandie à l'échelle des infra-territoires (échelle au 1/25000). Concernant la nature en ville, elle est prise en compte par l'identification d'alignements d'arbres, de mares ou d'espaces boisés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les 845 éléments identifiés aux plans de zonage n°1 et 2 participent au maintien des connexions entre les réservoirs de biodiversité.

L'avis de la MRAE interroge l'Agglomération sur la diminution des Espaces Boisés Classés (EBC) en lien avec le maintien de réservoirs de biodiversité. Cette évolution est le résultat de la demande des services de l'ONF qui jugent contreproductive cette protection pour les forêts relevant de la domanialité publique. Les services de l'ONF ont d'ailleurs souligné favorablement cette évolution dans leur avis car les forêts sont maintenues en zone naturelle, ce qui permet leur préservation sans compliquer leur gestion. Par ailleurs des EBC ont été supprimés sur les coteaux calcicoles identifiés au SRCE de Normandie. Le classement en EBC de ces espaces dans les documents en vigueur a pour effet de favoriser la fermeture des paysages et la disparition des espèces liées à la présence de pelouses calcicoles. La suppression des EBC a pour objet dans le cas présent de répondre aux objectifs du SRCE afin de maintenir la biodiversité caractéristique de la vallée de Seine.

Les communes de la vallée de l'Oison, du Bec-Thomas, de Saint-Cyr-la-Campagne et de Saint-Germain-de-Pasquier, ont demandé dans leurs avis respectifs de protéger la vallée de l'Oison comme indiqué dans le PADD. Le projet de PLUiH a donc été modifié pour préserver le cours d'eau en tant qu'élément de continuité écologique au titre du R.151-43 « 4° » du Code de l'Urbanisme.

Enfin d'autres communes ont demandé dans leurs avis de revoir les protections et les règles appliquées autour des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. De nouvelles propositions ont été faites et les périmètres de protection autour des mares ont été revus de 400 mètres à 200 mètres. La réduction du périmètre de protection à 200 mètres permet de

conserver un tramage cohérent de la trame bleue et correspond à l'aire de déplacement des espèces présentes sur le territoire de l'Agglomération.

F. Projets de développement de centrales photovoltaïques

Au cours de l'enquête publique, de nombreux porteurs de projet mais également certaines communes se sont manifestés pour que soient intégrés dans le projet de PLUiH des projets d'installation de centrales photovoltaïques. Compte tenu de l'avancement des projets et l'impact potentiel de leur prise en compte sur l'économie générale du PLUiH, aucune suite favorable n'a été donnée à ces demandes. Toutefois les documents du PLUiH seront amenés à évoluer une fois les projets plus avancés.

G. Patrimoine

L'architecte des Bâtiments de France en chef, dans un avis joint à l'avis de Monsieur le Préfet de l'Eure, a formulé un certains nombres d'observations :

- sur les différents documents composant le dossier de PLUiH. L'ensemble des demandes concernant les généralités, le rapport de présentation diagnostic, l'État initial de l'environnement, le règlement écrit, est pris en compte et les documents seront modifiés. En revanche le PADD n'a pas été modifié selon les demandes faites car il s'agit de grandes orientations que se sont fixés les élus de l'Agglomération Seine-Eure et qui ont fait l'objet de deux débats au cours de l'élaboration du PLUiH,
- sur la suppression de certaines OAP qui menaceraient la cohérence ou l'intégrité de monuments historiques : seule l'OAP des Vignes à Andé a été supprimée, les autres secteurs d'OAP ont été maintenus dans le projet. Les OAP du Manoir à Herqueville prévoient des dispositions qui doivent permettre de prendre en compte le caractère patrimonial des secteurs. Il est rappelé que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposée dans les abords des monuments historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- enfin, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en Chef demande la modification du zonage pour certaines communes. Le zonage a été modifié sur certaines communes pour tenir compte de ces remarques.

Certaines communes comme Léry, Pîtres ou Surtauville, ont demandé d'intégrer de nouveaux éléments à la liste des Éléments Remarquables du Patrimoine (ERP) annexée au règlement écrit. Les modifications ont été réalisées afin de répondre à cette demande.

H. Lisibilité des plans de zonages

Les communes, comme la Commission d'enquête ou certains administrés qui se sont exprimés dans le cadre de l'enquête publique, ont indiqué avoir eu des difficultés pour se repérer sur les atlas des plans de zonage du projet arrêté.

Ainsi, des plans A0 présenteront les plans de zonage N°1 et 2 ainsi que les plan des hauteurs et des espaces libres de pleine terre. Les plans de zonage N°1 et 2, les plans des hauteurs et les plans des espaces libres de pleine terre seront déclinés par commune selon une échelle comprise entre le 1/3000^{ème} et le 1/8000^{ème}.

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 Général des Collectivités Territoriales,

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

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 2.2 de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvé le 27 février 2014,

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 l'élaboration du PLUiH définie 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 – Extension du périmètre et compléments,

VU la délibération n°18 – 317 pour la prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme, en date du 20 décembre 2018, suite à 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,

VU la délibération n°18 – 318 tirant bilan de la concertation, en date du 20 décembre 2018,

VU la délibération n°18 – 319 arrêtant le projet de PLUiH, en date du 20 décembre 2018,

VU les délibérations des communes sur le projet arrêté,

VU les avis émis par les personnes publiques associées, par les personnes publiques consultées ainsi que par celles qui en ont fait la demande et le tableau annexé à la présente délibération qui expose de manière détaillée le traitement qui a été fait pour chaque contribution,

VU l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure en date du 29 avril 2019 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLUiH arrêté,

VU la décision du tribunal administratif de Rouen en date du 27 mars 2019 désignant les sept membres de la Commission d'enquête, à savoir Mesdames LECOCQ (Présidente), AUGÉ, GRAVELINE, HEDOU, VEDEL, ainsi que Messieurs BARBANT et DE SAINTE MAREVILLE,

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 mai au 24 juin 2019 et le tableau annexé à la présente délibération qui expose l'ensemble des observations recueillies et le traitement dont elles ont fait l'objet,

VU le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête remis le 15 juillet 2019 annexé à la présente délibération,

VU la conférence intercommunale des maires qui s'est réunie le 3 octobre 2019 et au cours de laquelle ont été présentés aux maires les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la Commission d'enquête,

VU les adaptations apportées au projet de PLUiH afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commission d'enquête,

CONSIDERANT que le PLUi tenant lieu de PLH est prêt à être approuvé sur le périmètre de 40 communes de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, 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.

CONSIDERANT que les communes qui ont intégré la Communauté d'agglomération Seine-Eure après l'arrêt du projet de PLUiH, ne sont pas concernées par les dispositions du document,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure tel qu'annexé à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Président à accomplir toutes les diligences nécessaires pour conférer à la présente délibération et au PLUiH un caractère exécutoire,

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.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de l'Agglomération Seine-Eure.

Adopté par 92 voix POUR et 1 voix CONTRE

**Pour copie conforme,
Le Président.**