



**CCI PORTES  
DE NORMANDIE**

→ PLUi  
↳ F. CHAPLIER

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SEINE-EURE

23 AOUT 2023

N° 02876

Département Appui aux Territoires  
Tél : 02 32 38 81 40

**Monsieur Bernard LEROY**  
**Président de l'Agglomération Seine Eure**  
1 place Ernest Thorel  
27405 LOUVIERS Cedex

Evreux, le 18 août 2023

**N/Réf. : JMC/DWL/LLE/LMN 23019**  
**Objet : Avis Modifications n°3 du PLUiH et du PLUi valant SCoT de l'ASE**

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant la modification n°3 du PLUiH et du PLUi valant SCoT de l'Agglomération Seine Eure.

**CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : CREATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION N°1**

La création d'une voirie permettant une meilleure accessibilité à la partie Sud du Parc d'activités du Bosc Hêtré à Criquebeuf sur Seine est de nature à réduire la consommation d'ENAF (Espace Naturel, Agricole ou Forestier), en facilitant l'implantation d'une activité économique sur une parcelle actuellement enclavée.

**La CCI émet un avis favorable à cette modification du PLUiH.**

**PITRES : ZONE D'ACTIVITES DES FRESNEAUX**

Dans un contexte général de réduction par deux, de la consommation foncière d'ici 2030, la CCI invite à être vigilante quant à l'usage des terrains constructibles en ZAE. Les terrains encore disponibles et non bâtis devraient être réservés à des activités non compatibles avec l'habitat pour des raisons de risques (ex : industrie, recyclage), de flux importants de poids lourds (ex : logistique) ou de nuisance (ex : artisans du bâtiment).

Cette vigilance appelle notamment à séparer les ZAE dans lesquelles la destination commerce serait interdite, à l'exception du commerce de gros, des zones commerciales destinées à accueillir des flux de personnes (clientèle, familles, etc.) et à s'intégrer au fonctionnement résidentiel du territoire.

La reconversion de terrains en ZAE (zone UZ/UZa) pour un ERP (Etablissement Recevant du Public) qui plus est une résidence pour personnes âgées, ne correspond pas aux usages prioritaires des ZAE, auxquels la sobriété foncière incite.



D'autant que les ERP induisent des contraintes fortes pour l'implantation d'entreprises soumises à enregistrement (ou plus) au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) qui sont pourtant devenues prioritaires en termes d'utilisation du sol en ZAE.

En l'espèce, il se trouve que la zone d'activités des Fresneaux, à Pîtres, a été, par le passé, principalement utilisée pour implanter des commerces et des services à la personne. Dès lors, il n'y a pas de problèmes réels de compatibilité entre les occupations existantes et la nouvelle utilisation.

**Malgré les réserves susmentionnées, la CCI émet un avis favorable à la modification du PLUiH envisagée au vu de la spécificité des usages qui s'y sont développés.**

La CCI suggère en outre d'intégrer la zone UZa de Pîtres en secteur résidentiel ou de mentionner sa spécificité commerciale.

#### **PONT-DE-L'ARCHE : OAP BONNET ET OAP DELAMARE**

Dans le contexte de sobriété issue de la Loi Climat et Résilience qui consacre une nouvelle doctrine en urbanisme dite du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), les activités de commerce de détail et de services à la personne sont invitées à s'intégrer dans la mixité des opérations résidentielles, pour réduire la consommation foncière en ZAE aux seules activités non compatibles avec l'habitat (risques, nuisances, flux poids lourds).

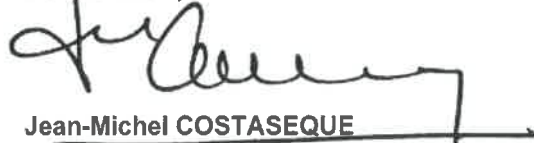
Les destinations et sous-destinations de la zone U sont parfaitement adaptées à la recherche mixité activité/habitat en termes de destinations et sous-destinations autorisées ou soumises à condition.

La recherche d'une mixité activité/habitat dans les OAP Bonnet et Delamare de Pont de l'Arche reçoit **un avis favorable** de la CCI Portes de Normandie.

**Les autres modifications n'appellent pas d'avis particulier de la CCI.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



**Jean-Michel COSTASEQUE**

29 AOÛT 2023

N°..... 02926.....

Délégation aux territoires

Monsieur Bernard LEROY  
Président de la Communauté d'agglomération  
Seine Eure  
1 place Ernest Thorel CS 10514  
27405 LOUVIERS cedex

Évreux,  
le

25 AOÛT 2023

*→ Planification  
copie F. Choulet  
K.P.  
P. Redonnet*

**Recommandé avec accusé de réception**

**Objet : Modifications n° 3 du PLUiH et du PLUi valant SCOT**

Monsieur le Président,

Affaire suivie par  
Nathalie GAILLON

☎ 02 32 31 51 30

✉ nathalie.gaillon@eure.fr

Réf : DT/NG/2023/19

Copie :  
DIRMOB  
DAT  
DEERA

Dans le cadre du projet de modifications n° 3 du PLUiH et du PLUi valant SCOT de l'agglomération Seine Eure, je vous fais part ci-dessous des remarques du Département.

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation et d'aménagement, une desserte interne doit être prévue, intégrant les évolutions prévisibles des terrains limitrophes. Aussi, un examen des impacts du projet doit être réalisé sur le réseau routier, et non uniquement au droit de la voie d'accès. L'accès sur les routes de moindre importance et sur les voies communales doit être privilégié lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Concernant les routes de première et de deuxième catégories, compte-tenu du règlement départemental de voirie de l'Eure (Article 32 «*Aménagement des accès existants ou à créer*»), les créations d'accès hors agglomération sur ces voies sont à proscrire.

Pour les accès sur les autres catégories de voie, le Département se réserve le droit, au regard des documents transmis, de refuser un projet dont l'accès représenterait un risque pour la sécurité des usagers et des riverains.

En tout état de cause, il convient de rappeler que le Département sera amené à préciser les conditions d'accès lors de l'instruction des autorisations de construire.

A ce titre, les accès devront être rassemblés au maximum au même endroit (accès communs ou jumelés à privilégier). Aussi, le Département se réserve le droit d'imposer certaines prescriptions pour garantir une sécurité optimale notamment en sollicitant que les accès à créer ou à modifier devront être dotés de pans à 45° et d'un retrait de 5 mètres au moins.

Par ailleurs, les zones d'activités plus conséquentes feront l'objet d'études spécifiques (trafics, accès sécurisés, destinations, etc.) dès que des projets précis seront connus et ces derniers devront être communiqués aux services du Département de l'Eure.



Hôtel du Département

14 boulevard Georges Chauvin  
CS 72101 - 27021 Evreux cedex

Concernant les modifications du **PLUI Seine Eure Agglomération**, le Département entend plus particulièrement porter à votre connaissance les éléments suivants :

**Page 27 de la notice de présentation de la Modification N° 3 du PLUi - La Vacherie - OAP Carcouet :**

- Pour le futur aménagement le Département de l'Eure préconise qu'une attention particulière soit apportée à l'accès de la parcelle par la RD 112.

Enfin, concernant les modifications du **PLUI valant SCOT**, le Département entend porter à votre connaissance les éléments suivants :

**Page 17 de la notice de présentation de la Modification N° 3 du PLUi – Clef Vallée d'Eure - Ecardenville sur Eure - OAP rue des Cornettes**

- Un aménagement routier devra être réalisé au droit de la RD 836, pour absorber et gérer le trafic induit par le projet d'aménagement du futur lotissement.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental,

Alexandre RASSAËRT





# PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale des  
affaires culturelles  
de Normandie

Affaire suivie par *Zaheirine UDHIN*  
Responsable de la planification territoriale

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure  
Tél 02.32.29.62.13  
[zaheirine.udhin@culture.gouv.fr](mailto:zaheirine.udhin@culture.gouv.fr)

Évreux, le 12 octobre 2023

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

à l'attention de

Monsieur Bernard LEROY  
Président de l'Agglomération Seine Eure

Objet :2023\_ZU\_0006\_Avis ABF\_ Modification 3 PLUi de la CASE.odt

Suite à la prescription au 5 janvier 2023 de la **modification n°3 du PLUiH** et du PLUi valant SCOT de l'Agglomération Seine Eure, les documents constitutifs appellent de ma part les observations suivantes :

## I – Château de Martot

Le château de Martot n'est pas classé en tant que monument historique. Cependant le paysage environnant offre un cadre paysager de qualité, nécessitant la préservation de ses abords. La mise en place d'un STECAL, zoné en Nh, pour la construction d'habitats ponctuels sur les parcelles B 473 et B 479 serait susceptible de porter atteinte à la qualité paysagère du site.



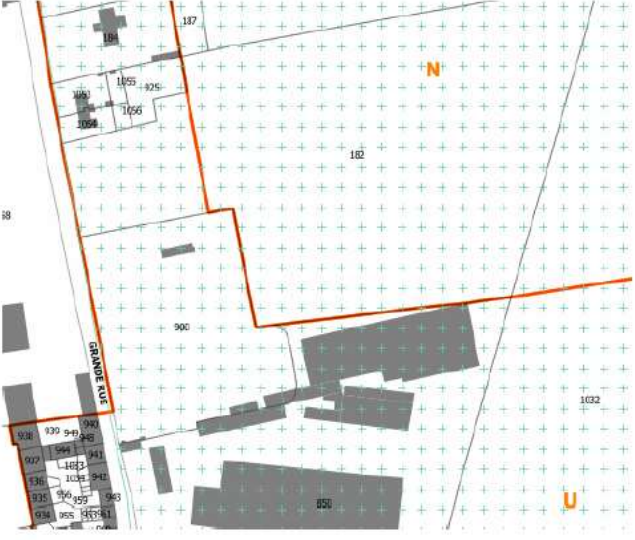

Afin de ne pas bloquer les projets liés aux activités du château de Martot, je propose de préserver les arbres en jaune sur la partie qui serait en Nh.

## II. Friche Labelle

1 / 2



L'intégration de la partie boisée est une bonne chose. Je vous propose même de réaliser une extension (en jaune) sur la parcelle 900 afin de préserver l'écrin boisé.

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p data-bbox="156 320 801 383"><i>Zonage n°2 – parcelle A182 classée à la fois en zone U et en zone N, sans protection particulière.</i></p> 	<p data-bbox="826 297 1455 416"><i>Zonage n°2 – la partie sud de la parcelle A182, correspondant au bosquet existant en limite nord de la friche Labelle, est désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du CU.</i></p> 

J'émetts un avis **favorable** au projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte des observations émises ci-dessus.



France POULAIN