



**Annexe 1 – Plan Local d’Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l’Habitat – Modification n°2  
– Approbation**

**Synthèse de la prise en compte des observations contenues dans les avis des communes, des PPA et des suites de  
l’enquête publique**

## SOMMAIRE

<b>1/ Observations du public lors de l'enquête publique .....</b>	<b>3</b>
<b>2/ Interrogations de la commission d'enquête lors de l'enquête publique .....</b>	<b>8</b>
<b>3/ Recommandations de la commission d'enquête .....</b>	<b>10</b>
<b>4/ Avis des communes avec observations .....</b>	<b>12</b>
<b>5/ Avis des PPA .....</b>	<b>13</b>

## 1/ Observations du public lors de l'enquête publique

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête	Décision finale
GONCALVES Christopher	Demande d'une requalification de la parcelle 1861 (actuellement classée N) en zone U. Il s'agirait d'harmoniser le terrain et rendre possible un projet de carport / garage.	Les Damps	Le classement en zone naturelle de la parcelle A 1081 n'empêche pas la réalisation d'un carport. En effet, le règlement du PLUiH permet, en zone naturelle, la réalisation d'annexe sous réserve « d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache et de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m <sup>2</sup> , hors piscine (semi-enterrée ou non) non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUiH » ; ainsi que du respect de l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone.	La commission prend acte de la réponse de l'Agglomération qui permet la réalisation de ce carport sans nécessité de changer le zonage de la parcelle.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
DE ROUEN	Demande de rendre constructible le terrain section 24 cadastré C582.	La Saussaye	La commune de La Saussaye dispose de son propre PLU communal. La présente procédure de modification concernant uniquement les deux PLU intercommunaux applicables sur le territoire, cette remarque est sans objet. Par ailleurs, le classement de la parcelle C 582 en zone constructible nécessite une procédure de révision.	La commission prend acte de la réponse de l'Agglomération. La demande ne pourra effectivement être étudiée que lorsque le PLU de la commune de la Saussaye sera intégré dans le futur PLUi qui couvrira toute l'agglomération.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
CHENIN Denise	Demande de rendre constructible la parcelle B 188.	Martot	Le classement de la parcelle B 188 en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	La demande porte sur des parcelles actuellement classées en zone agricole. Un changement de zonage de zone agricole A vers zone urbanisée U ne peut pas rentrer dans le cadre d'une procédure de modification mais nécessite effectivement de passer par une procédure de révision et seulement s'il y a nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.	La parcelle B 188 est maintenue en zone agricole.
PICARD Hervé	Demande de rendre constructible la parcelle D 603.	Quatremare	Le classement de la parcelle D 603 en zone constructible nécessite une procédure de révision. L'Agglomération ne peut donc pas donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de la procédure en cours.	Commentaire identique aux précédents : il s'agit de parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.	La parcelle D 603 est maintenue en zone agricole.

LEGER	Demande le classement de la parcelle AC 10 en zone Nh pour régulariser la construction s'y trouvant.	Louviers	Cette demande de modification, qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF en date du 23 mars 2023, est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.	La demande formulée par M. Léger est bien prévue dans la modification n°2 du PLUi-H.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure
GOUGET Serge et Roger	Demandent le changement de destinations des bâtiments implantés au 28 route de Louviers.	Surville	L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des bâtiments en zone agricole afin de permettre leur changement de destination. Sous réserve d'un accord avec la commune de Surville, les bâtiments pourront être identifiés dans une prochaine modification.	Cet ancien corps de ferme n'est plus utilisé pour une activité agricole ; il paraît donc logique de permettre un changement de destination pour pouvoir en réhabiliter en une maison d'habitation. Le terrain étant déjà largement artificialisé, cela n'aurait pas d'impact sur le milieu naturel. La commission ne comprend pas pourquoi ce changement de destination ne peut pas être mis en place dans le cadre de la présente modification et qu'il faudra pour cela attendre la modification n°3 ; des modifications pouvant être apportées au projet à l'issue de l'enquête publique. Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis. Dans le cas où Seine Eure Agglo n'accède pas les demandeurs devront donc formuler leur demande dans le cadre de la procédure de concertation encours pour la modification n°3.	Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification de la commune recensés au moment de la prescription de la procédure. Cette évolution n'apparaissait donc pas dans le dossier arrêté en Conseil communautaire en novembre 2022. Sous réserve d'un accord avec la commune de Surville, les bâtiments pourront être identifiés dans une prochaine modification.
Habitant de Criquebeuf sur Seine	Favorable à la suppression de la parcelle constructible située Rue de Rougemont.	Criquebeuf sur Seine	Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure.	Pas de commentaire sur cette observation.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
MISEREY EARL MGML	Demande de classer la parcelle 93 en zone agricole et non en Ah afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions à proximité de leur exploitation agricole pour éviter les problèmes de voisinage. Demande déjà faite lors de la procédure de modification n°1 du PLUiH.	La Haye Malherbe	Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUiH, les parcelles situées à l'intérieur du périmètre réglementaire de réciprocité générée par l'exploitation ont été classées en zone agricole. A ce jour, aucune étude complémentaire n'ayant été menée, aucune autre évolution du zonage n'a pu être proposée.	La commission estime que, même si les règles de réciprocité sont bien respectées, la parcelle en question se trouve tout le long du chemin d'accès à la ferme qui est emprunté par des tracteurs et engins agricoles qui peuvent être sources de nuisances (sonores, odeurs, poussières...). Pour éviter des conflits liés à des nuisances sur le passage des engins sur ce chemin, la commission estime pertinent que soit envisagé le classement en zone non constructible de cette parcelle.	Aucune étude complémentaire n'ayant été menée, aucune autre évolution du zonage ne peut être proposée.

CHANU Guillaume et Mathilde	Demandent le maintien en zone Uh de la parcelle B 189	Surville	Les terrains et les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et compte tenu des éléments apportés par la Chambre d'agriculture dans son avis en date du 19 janvier 2023, il est décidé de retirer cette évolution du zonage pour l'approbation de la modification n°2.	<p>Pour se faire une opinion sur le sujet, un membre de la commission d'enquête s'est rendu sur place pour constater l'état du terrain. Ce terrain, d'une surface de plusieurs hectares, est visiblement dans un état d'abandon. Il s'agit d'un ancien corps de ferme qui ne doit plus être exploité depuis de très nombreuses années. Il comprend de nombreux bâtiments en ruine et la présence d'une ancienne maison d'habitation (voir photos ci-dessous). Ce terrain ne peut en aucun cas être considéré comme une zone actuellement agricole. La commission estime donc qu'il est tout à fait naturel que la collectivité retire de son projet cette modification envisagée car ce terrain est déjà artificialisé avec de nombreux bâtiments et qu'il est préférable d'urbaniser de tels terrains plutôt que de développer de l'habitat sur des zones non encore artificialisées. Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.</p> <p><i>(Photos à l'appui)</i></p>	Cette évolution du zonage a été retirée de la modification n°2. La parcelle B 189 est maintenue en zone Uh.
FINOT	Demande le classement du séquoia situé au 9 rue du Gouverneur Nouflard comme arbre remarquable.	Louviers	Cette demande d'identification est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.	Ce séquoia figure effectivement sur la liste des éléments du paysage identifiés sur la commune de Louviers. Seine Eure Agglo ne répond néanmoins pas sur la question de l'emprise racinaire de l'arbre qui débordé les limites de propriété et des éventuelles atteintes au plateau racinaire en cas de travaux sur la parcelle voisine.	Le PLUiH ne permet de réglementer le sous-sol, mais uniquement la destination des sols. Le séquoia est protégé au titre des éléments du paysage, en annexe du règlement écrit.
VENTOUILLAC	Demande le classement du séquoia situé au 9 rue du Gouverneur Nouflard comme arbre remarquable et de tenir compte du plateau racinaire de l'arbre.	La Haye Malherbe	Cette demande d'identification est actée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUiH.		

Habitante d'Igoville	Annexe concernant les clôtures le long des routes absente.	Igoville	Les cartes « classement sonore et clôture » seront ajoutées en annexe du règlement écrit du PLUiH et du PLUi valant SCoT pour l'approbation.	Réponse satisfaisante de l'Agglomération.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
ANONYME	Pour le secteur du Golf au Vaudreuil, souhaite ajouter une règle pour que les constructions conservent un aspect avec un minimum de colombages et éviter les murs tout blancs et ainsi préserver la spécificité et le caractère du secteur.	Le Vaudreuil	L'ajout de la disposition suivante « dans les secteurs repérés graphiquement au plan de zonage au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme (au niveau des zones U jouxtant le Golf du Vaudreuil), les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site construit et des paysages » permet de préserver le caractère particulier du secteur du Golf du Vaudreuil. Les constructions de ce secteur s'insèrent dans un cadre architectural et paysager de qualité, utilisant des matériaux tels que de la pierre, de la brique ou du bois. La disposition évoquée ci-dessus permettra alors d'encadrer la qualité des futurs projets et d'assurer leur intégration dans l'environnement.	La commission note que le projet de modification intègre déjà des dispositions visant à conserver le caractère architectural et paysager de la zone du golf du Vaudreuil.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
GUILLON pour HEIDERICH	Demande de revoir la modification des hauteurs sur les parcelles AT80 à AT86 ainsi que AT 581,490 et 491. La hauteur passerait de 14 m à l'égout du toit/sommet de l'acrotère à 6 m. Or ces parcelles font partie d'une unité foncière où la hauteur autorisée est de 15 m.	Louviers	Compte tenu du contexte architectural de ces parcelles, la demande de M. Guillon est justifiée. Les règles de hauteur actuelles seront maintenues sur ces parcelles conformément à la demande.	La commission prend acte de la décision de l'Agglomération de revenir sur les règles de hauteur sur les parcelles concernées.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure. Les règles de hauteurs ne seront pas modifiées sur les parcelles concernées.
REVIRON Niels et Johan	Souhaitent une modification de l'OAP des Monts.	Louviers	L'objectif de l'OAP est de permettre le développement de ce secteur, tout en encadrant son futur développement afin de promouvoir un aménagement d'ensemble cohérent, de qualité et respectueux de l'environnement dans lequel il s'inscrit.	Une évolution pourrait être envisagée pour intégrer cette demande lors de la prochaine modification.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.
LEMAIRE	Informe que la Chambre d'Agriculture souhaite maintenir une partie de ses terrains ZH21 et ZH40 en zone agricole alors qu'il est envisagé la construction d'une maison d'habitation ainsi qu'un cabinet médical (orthophonie). Si ces deux zones prévues constructibles sont réduites, le projet sera impossible à réaliser.	Quatremare	Une partie de l'OAP a été restituée en zone agricole, la partie maintenue en U, s'étend sur l'arrière du fait de la configuration étroite des parcelles. L'Agglomération Seine-Eure propose de maintenir l'évolution du zonage telle qu'arrêtée en Conseil communautaire en novembre 2022.	La commission estime que la partie urbanisable est de taille limitée et ne devrait donc pas poser de problèmes de voisinage avec l'activité agricole qui sera présente sur le périmètre de l'ancienne OAP. Le fait de conserver cette bande en zone U comme prévu dans le projet de l'Agglomération est donc pertinent.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure. Le tracé de la zone U est maintenu.

Architecte anonyme	S'interroge sur les conditions d'extensions des industries en zone U. Une condition est mentionnée dans la notice mais pas dans le règlement.	/	Le règlement écrit du PLUiH sera modifié afin d'ajouter la règle suivante : « <i>Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUiH</i> ».	Pas de commentaire particulier sur la prise en compte par la collectivité de cette demande.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure. Le règlement écrit du PLUiH sera modifié afin d'ajouter la règle suivante : « <i>Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUiH</i> ».
OEYEN	Demande des informations sur l'objet et la justification de l'ER n°5 et sa suppression.	Surville	La commune de Surville souhaite conserver l'emplacement réservé n°5 dont l'objet et de créer une voirie d'accès comme indiqué en annexe du règlement écrit du PLUiH.	La réponse de la collectivité ne permet pas de comprendre l'intérêt de conserver cet emplacement réservé (ER). Celui-ci avait été mis en place pour accéder à la parcelle E411 qui faisait l'objet d'une OAP mais ce projet a été abandonné lors des précédentes évolutions du PLUi et la commission estime que cet emplacement réservé aurait dû être supprimé car il n'est plus lié à un projet porté par la collectivité. Elle préconise de supprimer cet ER. Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.	Cette demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification de la commune recensés au moment de la prescription de la procédure. L'emplacement réservé n°5 est donc maintenu.
VENTOUILAC	S'interroge sur les accès au bois du Défens pour les véhicules d'incendie et de secours.	Louviers	Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure. Par ailleurs, la question des accès est traitée dans le PLUiH dans le cadre d'un projet de construction.	Pas de commentaire particulier sur la réponse de la collectivité. Ce point ne concerne pas directement le projet de modification du PLUi-H.	La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure

## 2/ Interrogations de la commission d'enquête lors de l'enquête publique

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête	Décision finale
Interrogation de la commission d'enquête	<p>« La CDPNAF a émis un avis défavorable à l'extension de la zone Nh, considérant la présence de boisement et de trame calcicole.</p> <p>La demande de création d'un Stecal Nh fait-elle suite à des demandes particulières d'habitants de ce secteur en vue d'extension de leurs habitations ou de nouvelles constructions ? »</p>	Acquigny	<p>Cette demande résulte d'un besoin exprimé par la commune d'Acquigny à la demande d'un particulier. Suite à l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 23 mars 2023 sur ce point, ce projet d'évolution du zonage est retiré de la présente procédure de modification pour l'approbation.</p>	<p>La commission prend note du retrait par la collectivité de cette extension de la zone Nh sur la commune d'Acquigny afin de suivre l'avis de la CDPNAF qui mettait en avant des enjeux environnementaux importants. Ce point sera repris dans le Tome 2 Conclusions et avis.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine-Eure. L'extension de la zone Nh à Acquigny est retirée de la modification n°2.</p>
Interrogation de la commission d'enquête	<p>« Concernant la création des Stecal afin de permettre une activité équestre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Où seront localisés exactement les bâtiments du centre ? Sur la zone qui était déjà classée NI ou sur la zone qui était classée Uz ?</li> <li>- Qu'est-ce qui justifiait d'avoir dans le PLUi avant cette modification une zone NI aussi étendue sur le secteur ? Est-ce déjà l'activité du centre équestre qui était prévue ?</li> <li>- Pourquoi ne pas avoir classé en zone A le périmètre du centre équestre ? »</li> </ul>	Igoville	<p>Afin de permettre la réalisation de ce projet d'activité équestre et à l'issue de la présentation en CDPENAF le 23 mars 2023, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique AI, agricole de loisir. La future zone sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.</p> <p>Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole en lien avec une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le périmètre de ce STECAL se substituera aux zones Uz et NI avant la modification n°2.</p> <p>L'évolution du règlement de la zone NI était en lien avec le projet sus évoqué. Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a été créé pour ce projet. Elle est donc retirée du projet de modification pour l'approbation.</p>	<p>La commission prend acte de la décision de l'Agglomération de supprimer ce Stecal Nh et de le remplacer par un Stecal AI afin de suivre l'avis de la chambre d'agriculture.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine-Eure. Le STECAL NI projeté est supprimé et remplacé par un STECAL AI, plus adapté au projet porté sur ce site.</p>
Interrogation de la commission d'enquête	<p>« Existe-t-il un projet défini pour développer des zones d'activités de loisirs dans ce secteur ? Une identification du château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pourrait-il suffire pour un tel projet ? »</p>	St Pierre du Vauvray	<p>Ce changement de zonage avait pour but de permettre la valorisation du château, en lien avec l'ancien terrain du camping de la commune. Afin de permettre cette valorisation tout en encadrant les projets et en prenant en compte les risques applicables sur secteur (zone verte du PPRi des Boucles de Poses) et suite à la proposition de la CDPENAF en date du 23 mars 2023, l'Agglomération Seine-Eure propose d'identifier le bâtiment du château au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre son changement de destination et de retirer l'évolution du zonage N vers NI initialement prévue pour l'approbation.</p>	<p>La commission note là aussi que la collectivité se conforme à l'avis formulé par la CDPNAF.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine-Eure. L'évolution du zonage vers une zone NI est retirée et le château est identifié titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre son changement de destination.</p>



<p>Interrogation de la commission d'enquête</p>	<p><i>« Qu'est-ce qui justifie la position de l'agglomération de permettre au sein de l'ensemble des zones NI de développer des activités type exploitations agricoles et établissement d'enseignement, de santé et d'action locale ? Ne serait-il pas plus pertinent de limiter les exploitations agricoles aux zones A et les établissements d'enseignement au sein des zones U ? »</i></p>	<p>/</p>	<p>L'évolution du règlement de la zone NI était en lien avec le projet de centre équestre sur la commune d'Igville (cf ci-dessus). Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a été créé pour ce projet. Cette évolution est donc retirée du projet de modification.</p> <p>En effet, suite à la présentation du projet en CDPENAF le 23 mars 2023, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique AI, agricole de loisir. Ce STECAL sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.</p> <p>Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole et en liaison avec une de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le périmètre de ce STECAL se substituera aux zones Uz et NI avant la modification n°2.</p>	<p>La commission prend acte de la décision de l'Agglomération de retirer du projet la possibilité en zone NI de développer des activités d'exploitations agricoles et établissement d'enseignement suite à l'avis CDPNAF.</p>	<p>Le règlement de la zone NI est modifié et n'autorise plus sous conditions les destinations suivantes : exploitations agricoles et établissement d'enseignement, de santé et d'action locale.</p>
---	---	----------	---	---	---

### 3/ Recommandations de la commission d'enquête

Recommandations de la commission d'enquête	Réponse de l'Agglomération
<p>Concernant la demande de particuliers pour permettre le changement de destinations des bâtiments implantés au 28 route de Louviers sur la commune de Surville.</p> <p>La commission d'enquête « <i>note l'absence de réelle justification de la collectivité pour ne pas autoriser dès à présent le changement de destination d'un des anciens bâtiments agricoles et qu'il faille attendre pour cela la modification n°3. La réhabilitation d'anciens bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole en habitat contribue en effet à une réduction de la consommation foncière en n'artificialisant pas de nouveaux espaces en vue de construction de maisons d'habitat.</i></p> <p><i>Recommandation n°1 : la commission recommande d'autoriser ce changement de destination dans le cadre de la présente modification ».</i></p>	<p>Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification de la commune recensés au moment de la prescription de la procédure. Cette évolution n'apparaissait donc pas dans le dossier arrêté en Conseil communautaire en novembre 2022.</p> <p>Sous réserve d'un accord avec la commune de Surville, les bâtiments pourront être identifiés dans une prochaine modification.</p>
<p>Concernant la demande de particuliers de supprimer l'emplacement réservé n°5 sur la commune de Surville</p> <p>La commission note que « <i>dans le cas présent, ces modifications d'ER font parties des évolutions normales de projets portés par les collectivités. La procédure de modification est tout à fait adaptée pour faire évoluer ces ER. La commission relève néanmoins que le maintien de l'espace réservé n° 5 sur la commune de Surville ne fait pas l'objet d'une motivation claire ; cet ER était au départ destiné à desservir une parcelle sur laquelle une OAP était prévue. Depuis cette OAP a été abandonnée et la création de cette voie d'accès n'est plus d'utilité. La commission estime que la suppression de cet ER est justifiée.</i></p> <p><i>Recommandation 2: la commission recommande de supprimer cet ER ».</i></p>	<p>Cette demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification de la commune recensés au moment de la prescription de la procédure. L'emplacement réservé n°5 est donc maintenu.</p>
<p>Concernant l'évolution suivante : le règlement des zones U, Uvr et Uh autorise désormais sous conditions la sous-destination « industrie ». Les conditions fixées par le 1.2. pour la réalisation des projets à vocation d'industrie dans ces zones sont les suivantes : « Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUiH ».</p> <p>La commission d'enquête « <i>prend note de cet engagement mais il lui aurait semblé plus pertinent de lister les éventuelles zones U où le développement d'activités est autorisé pour répondre à une problématique locale plutôt que de mettre en place une mesure généralisée à l'ensemble de la zone U. L'extension d'activités ne devrait pas pouvoir être automatique mais prendre en compte les enjeux locaux en intégrant la nature de l'activité et ses impacts sur des riverains.</i></p> <p><i>Recommandation 3 : la collectivité pourrait lister par commune et par secteur les endroits où cette mesure pourrait être mise en place ».</i></p>	<p>L'objectif de cette modification est d'assurer la pérennité des entreprises existantes sur le territoire et dont certaines, industrielles, peuvent être implantées en zones U, Uvr ou Uh.</p> <p>Cette possibilité d'extension ne concerne que les activités déjà présentes au moment de l'approbation du PLUiH et ne permet pas l'implantation de nouvelles activités à destination de l'industrie en zone U, Uvr ou Uh.</p> <p>Par ailleurs, cette possibilité est doublement encadrée puisque de telles extensions à destination d'industrie pourront être interdites « <i>au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent ».</i></p>

Concernant l'évolution de la règle suivante : en zone NI, la rédaction du règlement remplace « *leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* » par « *d'une préservation du caractère naturel et paysager de la zone* » ce qui conduit à adoucir les règles de compatibilité.

La commission d'enquête estime « *en l'absence de réelles motivations de la collectivité justifiant ce changement de rédaction, qui permettrait d'assouplir les règles de compatibilité, la commission recommande de revenir à la version initiale du texte du règlement.*


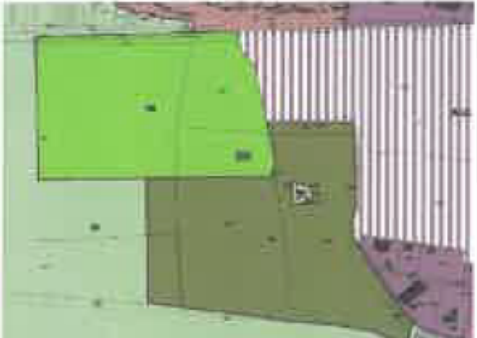

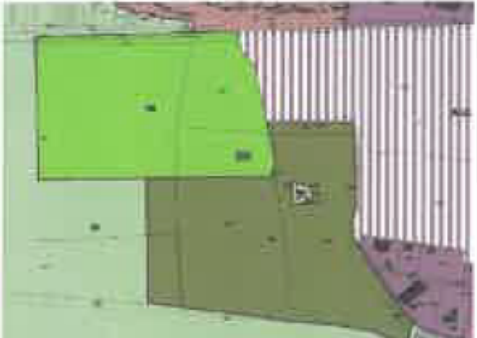

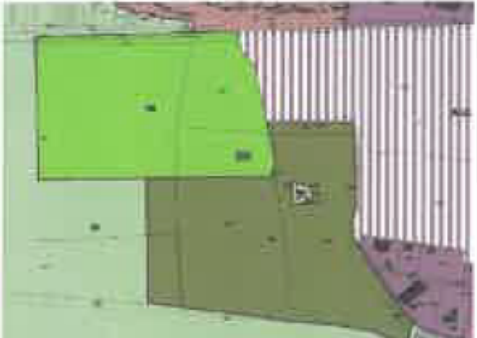
*Recommandation 4 : supprimer l'évolution envisagée sur le règlement de la zone NI sur ce point ».*

Suite à l'avis de la CDPENAF en date 23 mars 2023, l'Agglomération Seine-Eure retire cette évolution de la modification n°2. Le règlement de la zone NI soumet donc l'autorisation des constructions sous réserve « *de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

#### 4/ Avis des communes avec observations

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Igoville	<p><b>DECIDE</b> d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°2 du PLUiH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que les points suivants méritent d'être précisés : <b>Revoir classement page 32 Erreur légende du schéma</b></p>	<p>La légende l'OAP du Nigard a été modifiée afin de rectifier cette erreur matérielle, qui faisait apparaître l'item « <i>secteur destiné à l'implantation de logements</i> » alors que l'OAP est à vocation économique.</p>
Saint Pierre du Vauvray	<p><b>DECIDE</b> d'émettre 2 avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration dans le PLUI des préconisations sur les trames vertes (corridors sur le couvert du sol), bleues (cours d'eau) et noires (limitation de la pollution lumineuse).</li> <li>- Que la zone rue du château soit dans sa totalité classée champêtre :</li> </ul> <p>En effet, la cité « Beauséjour » n'a pas de spécificité particulière et l'autre cité est soumise aux mêmes contraintes que les autres habitations de la rue du « Château » en PPRI zone bleue inondable. La deuxième « cité » est constituée de propriétés privées et rien ne justifie son classement intermédiaire. Le terrain rue</p> <hr/> <p>de réception - Ministère de l'Intérieur 12705982-20230209-DB07-DE certifié exécutoire on par le préfet : 14/02/2023</p> <p>Gourdon terrain Laquerrière » devrait rester en zone champêtre à l'exception de l'immeuble collectif me semble plus cohérente. En effet, l'immeuble collectif ne sera jamais soumis à l'installation de clôture ou muret.</p> <p>2/un avis favorable à l'approbation de la modification n°2 du PLUiH par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant les avis évoqués précédemment.</p>	<p>Concernant l'intégration dans le PLUiH de la TVBN, le Pôle planification travaille sur cette question avec le Service des milieux naturels de l'Agglomération. Les communes seront associées lors de la prise en compte de l'étude TVBN dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Concernant le zonage sur les clôtures, les changements souhaités par la commune ont été réalisés.</p>
Val de Reuil	<p><b>Sur la base de ces éléments, le Conseil municipal, après en avoir délibéré,</b></p> <p><b>A l'unanimité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DONNE</b> un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en demandant que la charte colorimétrique ne soit pas applicable sur le territoire de Val-de-Reuil.</li> </ul>	<p>Les règles en matière de couleurs applicable à la commune de Val de Reuil sont réglementées au travers du règlement applicable à la zone Uvr.</p>

5/ Avis des PPA

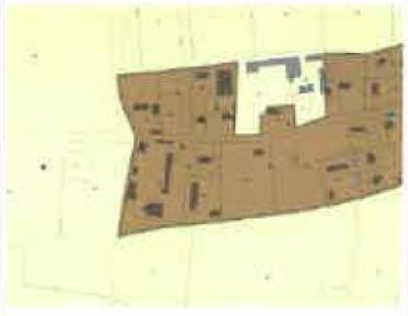
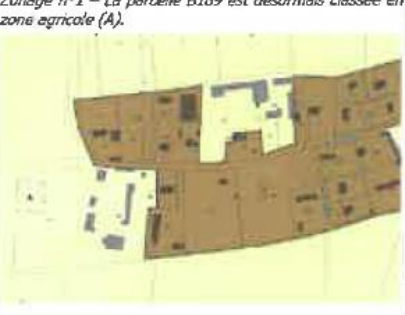
PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération						
ABF	<p>Le changement de zonage de AU et U vers Ue du secteur de l'allée du 19 mars 1962 à Criquebeuf-sur-Seine doit faciliter les besoins d'évolutions futures de l'école. Cela induit, d'une part, la disparition de la règle pour un minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver et, d'autre part, la disparition de la règle de hauteur maximum sur l'espace occupé par l'école.</p> <p>Il serait souhaitable qu'un espace libre de pleine terre soit préservé, de l'ordre de 15 à 20 %, sur ces parcelles (au lieu des 50 % initiaux).</p> <p>De même, il semble judicieux de définir une hauteur maximum des futurs bâtiments dans ce quartier résidentiel où la hauteur des constructions ne dépasse pas R + 1.</p>	<p>La zone Ue est une zone d'équipements, généralement en maîtrise publique. Les risques de dérives sont donc moindres sur cette zone. Cependant, une attention particulière sera portée sur l'intégration des futures constructions dans leur environnement.</p>						
Chambre d'Agriculture de l'Eure	<p style="text-align: center;"><b>IGOVILLE : RUE DU FORT</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Pourquoi cette modification ?</u></p> <p style="text-align: center;">Changement de zonage (de Uz vers Nl) pour permettre la création d'un centre équestre.</p> <p style="text-align: center;">☑ Modification du règlement graphique (zonage)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Extrait du zonage issu du PLUIH modifié le 27 janvier 2022</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Extrait du zonage modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: small;"> <p>Zonage n°1 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz avec application d'une OAP (OAP du Nigard).</p> </td> <td style="font-size: small;"> <p>Zonage n°1 – La parcelle C1436 est désormais classée en zone naturelle de loisirs (Nl). Le périmètre de la zone Nl est élargi côté sud et ouest.</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table> <p>Nous rappelons qu'un centre équestre est considéré comme une activité agricole et que, par conséquent, le zonage approprié pour permettre la réalisation et le développement de cette activité est agricole (A) et non naturelle de loisirs (⇒ art.L311-1 du Code rural et de la Pêche maritime et voir le « Protocole sur les principes de constructibilité en zone agricole », p.9) ;</p>	Extrait du zonage issu du PLUIH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié	<p>Zonage n°1 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz avec application d'une OAP (OAP du Nigard).</p>	<p>Zonage n°1 – La parcelle C1436 est désormais classée en zone naturelle de loisirs (Nl). Le périmètre de la zone Nl est élargi côté sud et ouest.</p>			<p>Afin de permettre la réalisation de ce projet, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique AI, agricole de loisir. Ce STECAL sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.</p> <p>Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole et en liaison avec une de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>
Extrait du zonage issu du PLUIH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié							
<p>Zonage n°1 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz avec application d'une OAP (OAP du Nigard).</p>	<p>Zonage n°1 – La parcelle C1436 est désormais classée en zone naturelle de loisirs (Nl). Le périmètre de la zone Nl est élargi côté sud et ouest.</p>							
								

**SURVILLE : HAMEAU DE LA VACHERIE (ROUTE DE LOUVIERS)**

**Pourquoi cette modification ?**

Changement de zonage (de Uh vers A) pour affirmer le caractère agricole du secteur concerné.

**(a) Modification du règlement graphique (zonage)**

Extrait du zonage issu du PLUHi modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur du hameau de La Vacherie – Parcelle B189 classée en zone Uh. 	Zonage n°1 – La parcelle B189 est désormais classée en zone agricole (A). 

Suite au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture en 2016, il a été identifié que la parcelle B189 est un ancien corps de ferme n'ayant plus vocation agricole.

Les propriétaires de la parcelle ne sont pas à l'origine de cette demande. Il s'agit de particulier. Les renseignements pris auprès d'eux confirment que cette demande de changement de zonage n'est pas de leur fait et qu'ils n'ont aucun projet agricole dans l'avenir concernant leur propriété ! Ils demandent que leur propriété reste zonée Uh. Et ils ne comprennent pas l'acharnement de la commune en ce sens (voir courrier de la Chambre d'agriculture lors de l'arrêt du projet de PLUi-H arrêté de la CASE en date du 29/04/2019, p.6). Ce projet de changement de destination est à retirer du projet de modification n°2 du PLUi-H.

Les terrains et les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole et compte tenu des éléments apportés par la Chambre d'agriculture dans son avis en date du 19 janvier 2023, il est décidé de retirer cette évolution du zonage pour l'approbation de la modification n°2.







Chambre d'Agriculture de l'Eure

Chambre d'Agriculture de l'Eure

- p.46, commune de Vironvay – hameau du Moulin à Vent : le projet de changement de zonage de N en Nh vise à la densification du hameau. Le règlement Nh du PLUi-H autorise les nouvelles habitations en Nh, mais, nous ne sommes pas favorables à ce projet dans la mesure où la densification de ce hameau n'est pas souhaitable car le hameau n'est pas structuré et sa localisation dangereuse. Son développement n'est pas adapté aux réseaux présents (notamment routier).

Ce changement de zonage vise à régulariser une situation existante sur un secteur déjà anthropisé. Cette évolution ne remet pas en cause le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Un ratio de 70% d'espaces libres de pleine terre permettra de préserver l'ambiance « hameau » de ce secteur, en encadrant sa densification. Par ailleurs, l'Agglomération Seine Eure a décidé d'identifier au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, les haies implantées sur ce secteur afin de permettre leur préservation.



<p>Chambre d'Agriculture de l'Eure</p>	<p>- p.54 de la Notice, Quatremare – OAP du Cimetière :</p> <table border="1" data-bbox="744 174 1495 579"> <thead> <tr> <th data-bbox="744 174 1110 226">Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022</th> <th data-bbox="1110 174 1495 226">Extrait du zonage modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="744 226 1110 289">Zonage n°1 – Secteur du cimetière classé en zone AU, avec périmètre d'OAP.</td> <td data-bbox="1110 226 1495 289">Zonage n°1 – La parcelle Z820 est classée en zone agricole. Les parcelles Z821 et 40 sont classées en zone urbaine. Le périmètre d'OAP est supprimé.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="744 289 1110 579"></td> <td data-bbox="1110 289 1495 579"></td> </tr> </tbody> </table> <p>Il conviendrait de réduire la profondeur des parcelles qui vont être reclassées en U au même niveau que la parcelle n°502 (voir trait bleu) pour réduire l'impact de la zone U sur l'activité agricole (en matière d'application des ZNT, par exemple).</p>	Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié	Zonage n°1 – Secteur du cimetière classé en zone AU, avec périmètre d'OAP.	Zonage n°1 – La parcelle Z820 est classée en zone agricole. Les parcelles Z821 et 40 sont classées en zone urbaine. Le périmètre d'OAP est supprimé.			<p>Une partie de l'OAP a été restituée en zone agricole, la partie maintenue en U, s'étend sur l'arrière du fait de la configuration étroite des parcelles.</p>
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié							
Zonage n°1 – Secteur du cimetière classé en zone AU, avec périmètre d'OAP.	Zonage n°1 – La parcelle Z820 est classée en zone agricole. Les parcelles Z821 et 40 sont classées en zone urbaine. Le périmètre d'OAP est supprimé.							
								
<p>Département de l'Eure</p>	<p><b>Page 30 de la notice de présentation de la Modification N°2 du PLUiH – Modification du document graphique (zonage): Rue du Fort à IGOVILLE</b></p> <p>- La modification concerne le changement de zonage de Uz vers NI afin de permettre la création d'un centre équestre. Le Département entend attirer l'attention sur l'apport éventuel de véhicules supplémentaires au droit de cette infrastructure qui pourrait avoir un effet sur le réseau routier départemental. Le Département sollicite donc d'être consulté en pareille circonstance.</p>	<p>Le Département de l'Eure sera sollicité lors du dépôt des autorisations d'urbanisme en lien avec le projet.</p>						
<p>Département de l'Eure</p>	<p><b>Page 32 de la notice de présentation de la Modification N°2 du PLUiH – Modification de l'OAP : OAP Route du Nigard à IGOVILLE</b></p> <p>- Les parcelles cadastrées section C n°578, 1436 et 1555 ne sont plus couvertes par l'OAP, <u>un principe d'accès sur la RD6015 (route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie classée Route à Grande Circulation) est indiqué sur le plan. Le Département entend d'ores et déjà indiquer que cet accès ne pourra pas être validé et sera refusé compte-tenu des dispositions du Règlement Départemental de Voirie de l'Eure (Article 32).</u></p>	<p>Dans le cadre de la présente procédure de modification, le périmètre de l'OAP a été réduit, mais le principe d'accès n'a pas évolué. L'Agence Routière Départementale sera consultée lors du dépôt des autorisations d'urbanisme sur ce secteur.</p>						

<p>Département de l'Eure</p>	<p><b>Page 42 de la notice de présentation de la Modification N°2 du PLUiH – Modification du document graphique (zonage): Rue de la Cerisaie à VAL DE REUIL</b></p> <p>- Un changement de zonage de Uz vers Uvr est prévu pour les parcelles cadastrées section CT n°62, 159, 204 et 225. <b><u>La parcelle cadastrée section CT n°225 (qui longe la RD71) devra se raccorder à la Rue de Cerisaie.</u></b></p>	<p>Le changement de zonage réalisé dans le cadre de la présente procédure n'a pas d'impact sur le caractère constructible de la zone, mais plutôt sur la destination des constructions qui pourront y être autorisées. L'Agence Routière Départementale sera consultée lors du dépôt des autorisations d'urbanisme sur ce secteur.</p>
<p>CDPENAF</p>	<p>- un <b>avis défavorable à l'unanimité</b> pour l'extension du STECAL Nh à Acquigny. L'extension comporte un boisement et porte atteinte à une trame calcicole dans un secteur classé « Natura 2000 ». La densification de ce secteur conduira donc à une perturbation de ce corridor écologique.</p>	<p>L'extension du secteur Nh à Acquigny sur les parcelles les parcelles A44, 68, 69, 141, 142, 143, 153, 155, 157 et 159 est retirée du projet de modification.</p>
<p>CDPENAF</p>	<p>- un <b>avis défavorable à l'unanimité</b> pour la création du STECAL NL à Saint-Pierre du Vauvray, autour du Château Blanc.</p> <p>Les membres de la CDPENAF recommandent l'identification du Château comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Ce changement de destination, à supposer qu'il soit permis par le plan de prévention des risques d'inondation des Boucles de Poses (zone verte), permettrait l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs sans porter atteinte aux espaces naturels.</p>	<p>Afin de permettre une évolution du site et l'accueil d'une activité de tourisme tout en préservant le caractère naturel du site et en s'adaptant aux risques, l'Agglomération Seine Eure a décidé de maintenir le zonage N autour du Château Blanc et d'identifier le bâtiment au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme afin de permettre son changement de destination.</p>
<p>CDPENAF</p>	<p>- un <b>avis favorable avec réserve à l'unanimité</b> pour la délimitation du STECAL Nh à Vironvay tel qu'il est projeté. La réserve exprimée par les membres de la CDPENAF porte sur la mise en place d'une mesure de préservation du STECAL soit rendue obligatoire par le document d'urbanisme, consistant par exemple à identifier un linéaire de haie à préserver.</p>	<p>L'Agglomération Seine Eure a identifié les haies implantées sur le secteur (plan de zonage n°2).</p>



CDPENAF	<p>- un <b>avis défavorable à l'unanimité</b> sur l'intégration au STECAL NL d'Igoville du pourtour sud et ouest compris dans la zone verte du plan de prévention des risques d'inondation des boucles de Poses. L'ajout de 4,3 ha, au STECAL défini actuellement dans le document d'urbanisme, constitue une emprise suffisante pour un projet touristique ou de loisir, sans qu'il soit nécessaire d'y ajouter cet espace naturel « <i>tampon</i> ».</p> <p>Le projet présenté, en globalité, par la communauté d'agglomération Seine Eure en séance semble étranger à la vocation actuelle d'une zone NL. Ce projet prévoit, notamment, la création d'un centre équestre, d'une carrière à chevaux, d'un établissement de formation et des hébergements dans le cadre d'évènements sportifs.</p> <p><b>Les membres de la commission recommandent la définition d'un secteur spécifique, répondant aux stricts besoins de la création de ce centre équin.</b></p>	<p>Afin de permettre la réalisation de ce projet, l'Agglomération Seine Eure a décidé de créer un STECAL spécifique AI, agricole de loisir. Ce STECAL sera à vocation de développement d'activités de tourisme en lien avec une activité agricole.</p> <p>Les constructions autorisées devront être liées directement au fonctionnement d'une activité agricole et en liaison avec une de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Le périmètre de ce STECAL se substitue aux zones Uz et NI avant la modification n°2.</p>
CDPENAF	<p>- un <b>avis défavorable à l'unanimité</b> concernant l'ajout, au sein des zones NL, de nouvelles sous-destinations autorisées, à savoir : « <i>exploitation agricole, établissement d'enseignement de santé et d'action sociale.</i> ».</p> <p>Ces ajouts ne correspondent pas à la vocation initiale de ces STECAL, à savoir le « <i>développement d'activité de tourisme et de loisirs</i> ». De plus, l'ajout est motivé par un projet particulier, sur un unique STECAL NL. Or, la modification porterait sur l'ensemble des STECAL NL du PLUi. Cette évolution impacterait donc, sans justification particulière et sans examen des effets potentiels, un nombre important de STECAL et de milieux naturels.</p> <p>Afin de tenir compte du projet particulier sus-évoqué, dont la communauté d'agglomération Seine Eure a fait état en séance, et qui concerne uniquement le STECAL NL d'Igoville, les membres recommandent, à nouveau, la définition d'un STECAL spécifique.</p>	<p>L'évolution du règlement de la zone NI était en lien avec le projet sus évoqué. Cette évolution n'est plus nécessaire puisqu'un secteur spécifique a finalement été créé pour ce projet. Cette évolution est donc retirée de la modification n°2.</p>
CDPENAF	<p>- un <b>avis défavorable à l'unanimité</b> sur la modification de la rédaction du règlement de la zone NL visant à remplacer « <i>leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> » par « <i>d'une préservation du caractère naturel et paysager de la zone</i> ». En effet, cette modification conduit à adoucir les règles de compatibilité, souhaitées par la rédaction initiale du Lui et reprises de la lettre même de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.</p>	<p>L'Agglomération Seine-Eure retire cette évolution de la modification n°2. Le règlement de la zone NI soumet donc l'autorisation des constructions sous réserve « <i>de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ».</p>
CDPENAF	<p>- un <b>avis défavorable</b> sur la création des zones Ac (carrières) à Criquebeuf-sur-Seine et à Porte-de-Seine, considérant que l'atteinte au milieu naturel ou agricole n'a pas été suffisamment justifié.</p> <p>Ce dernier point, qui ne se rapporte pas aux cas de saisines obligatoires de la commission (ces secteurs Ac n'étant pas, en application de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme et au regard des constructions ou installations permises par son règlement, des STECAL) a été examiné, à la demande de la communauté d'agglomération Seine Eure, au titre d'une saisine facultative.</p>	<p>L'Agglomération Seine Eure prend acte de la position de la CDPENAF à ce sujet et retire de la modification n°2 l'ensemble des STECAL Ac qui avaient été initialement envisagé.</p>