



**Annexe 1 – Plan Local d’Urbanisme intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale – 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

1/ Observations du public lors de l'enquête publique	3
2/ Interrogations de la commission d'enquête lors de l'enquête publique	7
3/ Recommandations de la commission d'enquête	9
4/ Avis des communes avec observations	10
5/ Avis des PPA	11

1/ Observations du public lors de l'enquête publique

Demandeur	Demande	Commune	Réponse de l'Agglomération	Réponse de la commission d'enquête	Décision finale
LOUIS dit PICARD	Demande la rectification de la limite constructible de la parcelle cadastrée AE3 en dent creuse par rapport au PPRi.	Autheuil-Authouillet	Le classement de la parcelle AE 3 en zone constructible nécessite une procédure de révision. Le classement actuel répond à un choix effectué par les communes au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT afin de ne pas exposer de nouveaux habitants au risque inondation (voir Rapport de présentation – justifications). 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 une parcelle actuellement classée 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 et après vérification que les terrains ne sont pas de nature inondable.	La partie sud de la parcelle AE 3 est maintenue en zone naturelle.
AUFFRAY	Demande de rendre constructibles 2 terrains entourés de terrains à bâtir : ZK 870 et ZK 684.	Saint Aubin sur Gaillon	Le classement des parcelles ZK 180 et ZK 684 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 parcelles de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.	Les parcelles ZK 870 et ZK 684 sont maintenues en zones agricole et naturelle.
BERARD Christine et CARPENTIER Emmanuel	Demandent de rendre constructible un terrain situé Rue de l'Acre Fayel (parcelle ZC 14).	St Julien de la Liègue	Le classement de la parcelle ZC 14 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 d'une parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.	La parcelle ZC 14 est maintenue en zone agricole.
BERARD Christine et CARPENTIER Emmanuel	Demandent de rendre constructible une partie de la parcelle B 214.	St Julien de la Liègue	Le classement d'une partie de la parcelle B 214 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 d'une parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.	La partie sud de la parcelle B 214 est maintenue en zone agricole.

LEGENDRE Nadine	Demande de rendre constructible une partie de la parcelle AB 252 .	St Pierre la Garenne	Le classement de la parcelle AB 252 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 d'une parcelle de nature agricole dont le changement de zonage nécessite de passer par une procédure de révision.	La partie sud de la parcelle AB 252 est maintenue en zone naturelle.
CLERJEAU Laurent	Demande le classement d'un if au titre des arbres remarquables sur la parcelle 475, située 3 place de la Grâce.	St Pierre de Bailleul	Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification recensés au moment de la prescription de la procédure. Elle pourra faire l'objet d'un examen, en accord avec la commune de St Pierre de Bailleul, lors d'une évolution ultérieure du document.	<p>La demande de classement d'un if plusieurs fois centenaire dans les éléments remarquables du paysage semble tout à fait pertinent ; de nombreux arbres remarquables sont ainsi identifiés sur le territoire de Seine Eure Agglo.</p> <p>La commission ne comprend pas pourquoi l'identification de cet arbre ne peut être prise en compte dès à présent et devra attendre la prochaine modification. Il nous semble que cela aurait pu être fait à l'issue de la présente enquête publique</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.</p> <p>Il a été convenu avec la commune de procéder au classement de cet arbre lors d'une modification ultérieure du document, puisque cet élément n'apparaissait pas dans le dossier arrêté en Conseil communautaire en novembre 2022.</p>
BASSET - Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles	Demande le renforcement de la protection de l'architecture ancienne et traditionnelle sur la rue du 13 août 44 et la rue Charles Riberpray, car une construction moderne risque de s'implanter et de masquer la vue de l'architecture traditionnelle de cette rue.	Courcelles sur Seine	<p>L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur et à protéger pour des motifs d'ordre historique ou architectural et de définir des prescriptions permettant d'assurer leur conservation. Certains éléments ont été repérés à ce titre au plan de zonage n°2 de la commune (secteur du centre-bourg de la commune).</p> <p>Cette nouvelle demande n'a pas été identifiée dans les besoins de modification recensés au moment de la prescription de la procédure. L'identification de nouveaux éléments nécessite un travail de terrain et des études plus poussées. L'Agglomération Seine-Eure propose, en accord avec la commune de Courcelles sur Seine, d'étudier ce sujet dans une prochaine modification.</p>	<p>La commission prend acte de la décision de l'Agglomération d'étudier cette demande dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUi ; des travaux d'identification préalables sont effectivement à mener sur le terrain pour instruire cette demande.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>
Commune de Villers sur le Roule	Souhaite le changement de zonage au titre des clôtures du secteur champêtre au secteur intermédiaire de la parcelle AB 560.	Villers sur le Roule	La modification du zonage de la parcelle AB 560 sera effectuée pour l'approbation de la modification n°2 du PLUi valant SCoT.	Pas de commentaire particulier sur cette réponse.	La modification du zonage sur les clôtures de la parcelle AB 560 est réalisée.

<p>BASSET - Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles</p>	<p>Souhaite autoriser la pose d'occultant en limite séparative pour préserver l'intimité des habitants.</p>	<p>Courcelles sur Seine</p>	<p>L'évolution des règles sur les clôtures dans le cadre de la présente procédure de modification est issue de la réflexion menée dans le cadre du groupe de travail sur les clôtures composé d'élus représentatifs de l'ensemble des communes du territoire, d'agents de l'Agglomération mais aussi de partenaires extérieurs. Il s'est réuni plusieurs fois durant les années 2021 et 2022 afin de réfléchir sur les clôtures et les enjeux qu'elles représentent pour le territoire de l'Agglomération (architecture, lutte contre les îlots de chaleur urbain, gestion du ruissellement, préservation de la biodiversité...). Ces règles et le zonage y afférent ont été présentés à chaque commune du territoire, lors de rencontres individuelles qui se sont déroulées en juillet 2022.</p> <p>Les dispositifs en lames occultantes sont autorisés en secteur « intermédiaire » et « urbain », en limites séparatives, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de l'Agglomération. Pas de commentaire particulier.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>
<p>GUFFOND</p>	<p>Demande, pour la partie ancienne de Courcelles sur Seine, de respecter l'architecture existante (vieilles pierres...).</p>	<p>Courcelles sur Seine</p>	<p>L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments de paysage à mettre en valeur et à protéger pour des motifs d'ordre historique ou architectural et de définir des prescriptions permettant d'assurer leur conservation. Certains éléments ont été repérés à ce titre au plan de zonage n°2 de la commune (secteur du centre-bourg de la commune).</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre de la présente procédure de modification un travail a été réalisé sur les clôtures et sur les teintes des bâtiments afin d'encadrer les futurs projets et d'assurer de leur intégration dans l'environnement architectural et paysage dans lequel ils s'insèrent. Ces nouvelles règles permettront de préserver l'identité architecturale et patrimoniale des villes et villages.</p>	<p>Pas de commentaire particulier.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>
<p>Anonyme</p>	<p>Interrogation sur la modification de l'OAP Route de l'Avenir par rapport à sa conformité avec le projet d'accueil de logements souhaité par la commune et par rapport aux règles de stationnement qui semblent disproportionnées pour un projet d'accueil de personnes âgées ne disposant en général que d'une seule voiture.</p>	<p>Courcelles sur Seine</p>	<p>Les dispositions règlementaires de l'OAP ont évolué afin d'imposer 1 place de stationnement par logement et 0,5 places de stationnement par logements pour les visiteurs. Il est également prévu que les bâtiments observent un retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique.</p>	<p>Pas de commentaire particulier suite à la réponse de l'Agglomération.</p>	<p>Les dispositions de l'OAP, concernant le stationnement et les règles d'implantation sont modifiées.</p>

<p>BASSET - Association Les nus pieds se chaussent et Groupe avec vous pour mieux vivre à Courcelles</p>	<p>Demande la préservation des chemins ruraux et d'intérêt public et la réouverture de la passerelle qui permet de relier Notre Dame de la Garenne.</p>	<p>Courcelles sur Seine</p>	<p>Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de l'Agglomération Seine-Eure, puisque la gestion des chemins ne relève pas du champ d'application du PLUi valant SCoT. Par ailleurs, Par ailleurs, il est possible, dans le PLUi valant SCoT, d'inscrire des emplacements réservés permettant d'instituer une servitude pour la réalisation de cheminements doux ou de repérer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme des chemins présentant un intérêt patrimonial.</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de l'Agglomération. Un recensement des chemins pouvant présentés un intérêt patrimonial pourrait être réalisé dans le cadre d'une prochaine modification ou révision du PLUi.</p>	<p>La réponse de la commission d'enquête n'appelle pas d'explication supplémentaire de la part de l'Agglomération Seine Eure.</p>
--	---	-----------------------------	---	---	---

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	« Qu'est-ce qui justifie la surface aussi importante du Stecal NI sur cette commune ? Existe-t-il un projet concret sur ce secteur et si oui quel est la nature du projet, quel est le nombre de constructions envisagées et leur emprise au sol ? »	Clef Vallée d'Eure	<p>Le projet porté sur cette commune est un projet touristique de qualité dans la Vallée d'Eure. Effectivement, les porteurs de projets ont eu à cœur de valoriser les bâtiments existants d'un ancien corps de ferme présents sur le site en les transformant en gîtes (la bergerie, le four à pain et l'étable). Ils souhaitent par la suite orienter leur projet vers un tourisme raisonné et de qualité, tourné vers la nature et le patrimoine, avec la mise en valeur des trois étangs (promenades, ponts, pêche), la création d'une serre, d'un potager, d'un verger ou encore d'hébergements insolites et de qualité.</p> <p>Afin de permettre la réalisation du projet, tout en préservant le cadre naturel et exceptionnel du site, et suite à ce qui avait été acté lors de la CDPENAF du 23 mars 2023, il est proposé de créer plusieurs STECAL NI (au nombre de 14) d'une surface cumulée de 9 600 m² afin de permettre la réalisation du projet (cabanes, zone technique, espace d'accueil, espaces de loisirs, serre...). Cette évolution permet d'autoriser l'aménagement du site à hauteur de 10% de sa superficie et non sur la totalité comme ce qui avait été envisagé initialement. Le porteur de projet a fourni un plan matérialisant l'emplacement projetés des différents bâtiments ainsi qu'un plan côté des 2 types cabanes qui seront implantées (2 personnes : 60 m² et 4 personnes : 100 m²). Les arbres existants, les alignements d'arbres et la ripisylve en bord de l'Eure pourront être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme afin de permettre une insertion paysagère de qualité du projet et préserver le rôle de la Trame Verte et Bleue sur ce site. Des études plus poussées lors de l'intégration de la TVB aux documents d'urbanisme pourront permettre ultérieurement une intégration plus approfondie des arbres sur ce secteur.</p>	La commission prend acte de la position de l'Agglomération de revoir le projet afin de réduire les possibilités de construction au sein de cette zone. Elle estime que cette réduction de la surface du Stecal Nh va permettre une urbanisation raisonnée du site.	Afin de permettre la réalisation du projet, le STECAL Nh est maintenu et 14 STECAL NI sont créés afin de cadrer les possibilités de construire sur l'ensemble du site.

<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'Igoville (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 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 PLUi valant SCoT ».</p> <p>La commission d'enquête « 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.</p> <p><i>Recommandation 1 : 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 ou Uh.</p> <p>Cette possibilité d'extension ne concerne que les activités déjà présentes au moment de l'approbation du PLUi valant SCoT et ne permet pas l'implantation de nouvelles activités à destination de l'industrie en zone U ou Uh.</p> <p>Par ailleurs, cette possibilité est doublement encadrée puisque de telles extensions à destination d'industrie pourront être interdites « 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 ».</p>
<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.</p> <p>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.</p> <p><i>Recommandation 2 : supprimer l'évolution envisagée sur le règlement de la zone NI sur ce point ».</i></p>	<p>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 ».</p>

4/ Avis des communes avec observations

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
Courcelles sur Seine	<p>DECIDE d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°2 du PLUi valant SCoT par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en considérant que les points suivants méritent d'être précisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas interdire les clôtures composées de lamelles occultantes en limite d'espace public, la commune de Courcelles Sur Seine n'ayant pas été intégrée au groupe de travail sur les clôtures ; - Supprimer l'ouverture d'au moins 15 cm par cm en limite d'espace naturel ou agricole. 	<p>Concernant la modification des règles sur les clôtures, les évolutions retenues sont issues de la réflexion menée dans le cadre du groupe de travail sur les clôtures composé d'élus représentatifs de l'ensemble des communes du territoire, d'agents de l'Agglomération mais aussi de partenaires extérieurs. Il s'est réuni plusieurs fois durant les années 2021 et 2022 afin de réfléchir sur les clôtures et les enjeux qu'elles représentent pour le territoire de l'Agglomération (architecture, lutte contre les îlots de chaleur urbain, gestion du ruissellement, préservation de la biodiversité...). Ces règles et le zonage y afférent ont été présentés à chaque commune du territoire, lors de rencontres individuelles qui se sont déroulées en juillet 2022. Par ailleurs, une présentation des règles a également été faite en lors de la Conférence des Maires du mois de d'octobre 2022. La méthode de travail pour réfléchir aux nouvelles règle donnait donc une large place à la concertation avec les communes. La demande de commune conduirait à remettre en cause le travail collectif et la philosophie même des futures règles.</p>

PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération
Département de l'Eure	<p>Page 16 de la notice de présentation de la Modification N°2 – Modification du document graphique (zonage) : Rue du Buissonnets à ECARDENVILLE SUR EURE (Clef Vallée d'Eure) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification a pour but de permettre la valorisation d'un patrimoine architectural et naturel à travers le développement d'un projet touristique global. Pour ce faire, un changement de zonage des parcelles A, N vers NL est prévu. Les parcelles longent la RD71, <u>c'est pourquoi le Département de l'Eure souhaite des précisions sur le potentiel accueil touristique et l'accès sur la RD71.</u> 	<p>Le projet porté sur cette commune est un projet touristique de qualité dans la Vallée d'Eure. Effectivement, les porteurs de projets ont eu à cœur de valoriser les bâtiments existants d'un ancien corps de ferme présents sur le site en les transformant en gîtes (la bergerie, le four à pain et l'étable). Ils souhaitent par la suite orienter leur projet vers un tourisme raisonné et de qualité, tourné vers la nature et le patrimoine, avec la mise en valeur des trois étangs (promenades, ponts, pêche), la création d'une serre, d'un potager, d'un verger ou encore d'hébergements insolites et de qualité.</p> <p>Afin de permettre la réalisation du projet, tout en préservant le cadre naturel et exceptionnel du site, et suite à ce qui avait été acté lors de la CDPENAF du 23 mars 2023, le STECAL Nh est maintenu et plusieurs STECAL Ni (au nombre de 14) sont créés, d'une surface cumulée de 9 600 m², afin de permettre la réalisation du projet (cabanes, zone technique, espace d'accueil, espaces de loisirs, serre...). Cette évolution permet d'autoriser l'aménagement du site à hauteur de 10% de sa superficie et non sur la totalité comme ce qui avait été envisagé initialement. Le porteur de projet a fourni un plan matérialisant l'emplacement projetés des différents bâtiments ainsi qu'un plan côté des 2 types cabanes qui seront implantées (2 personnes : 60 m² et 4 personnes : 100 m²). Les arbres existants, les alignements d'arbres et la ripisylve en bord de l'Eure pourront être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme afin de permettre une insertion paysagère de qualité du projet et préserver le rôle de la Trame Verte et Bleue sur ce site. Des études plus poussées lors de l'intégration de la TVB aux documents d'urbanisme pourront permettre ultérieurement une intégration plus approfondie des arbres sur ce secteur.</p> <p>L'ensemble de ces éléments permettent de garantir le développement raisonné du site, avec un potentiel d'accueil d'une quarantaine de personne.</p>
Département de l'Eure	<p>Page 36 de la notice de présentation de la Modification N°2 – Modification de l'OAP: OAP Route de Gaillon à VILLERS SUR LE ROULE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP voit sa superficie diminuée. A cet effet, la parcelle cadastrée section AB n°354, située en bordure de la RD65, n'est plus couverte par l'OAP. Pour rappel, dans le cadre de l'OAP la parcelle cadastrée section AB n°355, qui n'est pas nommée dans le document, devra être accessible depuis les voies communales. 	<p>Dans le cadre de la présente procédure de modification, le périmètre de l'OAP est 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>

CDPENAF	<p>- un avis défavorable à l'unanimité sur la création des deux STECAL NL (9,2 ha) et d'un STECAL Nh (0,6 ha) à Clef Vallée d'Eure. Ce secteur, sur lequel est prévu un projet touristique valorisant le patrimoine architectural et naturel, s'étend sur un milieu naturel riche en biodiversité et portera atteinte à une zone humide. La constructibilité de ce secteur, même à hauteur des 2 000 m² envisagés, conduira à une perturbation de l'équilibre environnemental constitué par les abords des étangs. L'absence de précision concernant l'implantation des futures constructions (prévue par les dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme), qui peuvent ainsi être éparpillées, ne permet pas d'avoir une vision précise de l'atteinte à la trame verte et bleue.</p> <p>Les membres de la CDPENAF recommandent que le projet soit précisé et surtout diminué avec comme support, une analyse de l'impact sur la trame verte et bleue qui permettrait de juger de la perte du caractère naturel de la zone.</p>	<p>Le projet porté sur cette commune est un projet touristique de qualité dans la Vallée d'Eure. Effectivement, les porteurs de projets ont eu à cœur de valoriser les bâtiments existants d'un ancien corps de ferme présents sur le site en les transformant en gîtes (la bergerie, le four à pain et l'étable). Ils souhaitent par la suite orienter leur projet vers un tourisme raisonné et de qualité, tourné vers la nature et le patrimoine, avec la mise en valeur des trois étangs (promenades, ponts, pêche), la création d'une serre, d'un potager, d'un verger ou encore d'hébergements insolites et de qualité.</p> <p>Afin de permettre la réalisation du projet, tout en préservant le cadre naturel et exceptionnel du site, et suite à ce qui avait été acté lors de la CDPENAF du 23 mars 2023, le STECAL Nh est maintenu et plusieurs STECAL NI (au nombre de 14) sont créés, d'une surface cumulée de 9 600 m², afin de permettre la réalisation du projet (cabanes, zone technique, espace d'accueil, espaces de loisirs, serre...). Cette évolution permet d'autoriser l'aménagement du site à hauteur de 10% de sa superficie et non sur la totalité comme ce qui avait été envisagé initialement. Le porteur de projet a fourni un plan matérialisant l'emplacement projetés des différents bâtiments ainsi qu'un plan côté des 2 types cabanes qui seront implantées (2 personnes : 60 m² et 4 personnes : 100 m²). Les arbres existants, les alignements d'arbres et la ripisylve en bord de l'Eure pourront être identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme afin de permettre une insertion paysagère de qualité du projet et préserver le rôle de la Trame Verte et Bleue sur ce site. Des études plus poussées lors de l'intégration de la TVB aux documents d'urbanisme pourront permettre ultérieurement une intégration plus approfondie des arbres sur ce secteur.</p>
CDPENAF	<p>- un avis défavorable à l'unanimité pour l'ajout, au sein des zones NL, de nouvelles sous-destinations autorisées, à savoir : « exploitation agricole, établissement d'enseignement de santé et d'action sociale. ».</p> <p>Ces ajouts ne correspondent pas à la vocation initiale de ces STECAL, le « développement d'activité de tourisme et de loisirs ». Si l'ajout est motivé en raison d'un projet particulier, sur un unique STECAL NL, la modification concernerait pourtant l'ensemble des STECAL NL du document. Cette évolution impacterait donc, sans justification particulière et sans examen des effets potentiels, un nombre important de STECAL et de milieux naturels.</p>	<p>Un seul secteur NI était identifié pour accueillir ce type de projet, les autres secteurs NI du PLUi valant SCoT permettant de porter des projets en lien avec des activités de tourisme ou de loisirs plus « classiques ». Le secteur de projet identifié se situe sur la commune d'Igville, couverte par le PLUiH.</p> <p>Un STECAL spécifique pour ce projet a finalement été créé. Dès lors, l'Agglomération Seine Eure a décidé de retirer de la modification n°2 cette évolution du règlement écrit.</p>
CDPENAF	<p>- un avis défavorable à l'unanimité sur la modification de la rédaction du règlement de la zone NL visant à remplacer « 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 ». Cette modification aboutit à adoucir les règles de compatibilités, initialement souhaitées par la première rédaction et reprise 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 « de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».</p>