



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SEINE-EURE**

22 FEV. 2023

00721

Affaire suivie par Marie BUCHOU
N°
Technicienne des Bâtiments de France
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
marie-helene.buchou@culture.gouv.fr

Évreux, le 14 février 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
1 place Ernest Thorel
CS 10514
27405 LOUVIERS cedex

→ Planification

Objet : 2023_MHB_0009_courrier president Agglo Seine eure_ modification n°2 PLUiH et PLUI valant SCOT.fodt

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu la notification des projets de modification n°2 du PLUiH et du PLUI valant SCOT de l'Agglomération Seine Eure.

1) Modification n°2 du PLUI valant SCOT :

L'ensemble des modifications prévues n'appelle pas d'observation de ma part.

2) Modification n°2 du PLUiH :

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.

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).

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.

Les autres modifications prévues n'appellent pas de remarque particulière de ma part.

Je vous prie, Monsieur le Président, de bien vouloir agréer mes plus sincères salutations.

France POULAIN

→ PLU

Département Appui aux Territoires
Tél : 02 32 38 81 40

Monsieur le Président
Agglomération Seine Eure
CS 10514
1 Place Ernest Thorel
27405 LOUVIERS Cedex

Evreux, le 13 janvier 2023

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SEINE-EURE

20 JAN. 2023

N° 00252

Lettre recommandée avec accusé de réception
N/Réf. : JMC/LLE/LMN 23003
Objet : Avis Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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 les projets de modifications n°2 du PLUIH et du PLUI valant SCoT de l'Agglomération Seine-Eure.

Après examen des dossiers, la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie émet un **avis favorable** aux projets de votre agglomération.

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

Le Président,

Jean-Michel COSTASEQUE

Le Président

Siège social
5 rue de la petite cité
CS 80882 - 27008 EVREUX
Tél. 02 32 78 80 00
accueil27@normandie.chambagri.fr

Monsieur Bernard LEROY
Président AGGLOMERATION
SEINE EURE

1 Place Ernest Thorel
CS 10514

27405 LOUVIERS Cedex

Evreux, 19 Janvier 2023

Nos réf. : GL/DOL/CC

Dossier suivi par Delphine OMNÈS-LEBLANC
02.32.78.80.59
delphine.omnesleblanc@normandie.chambagri.fr

Pôle Territoires et Environnement

Objet : Projets de modifications n°2 du PLUi valant SCoT et du PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 21 Décembre 2022, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur votre projet. Nous vous en remercions.

Les procédures de modifications du PLUi valant SCoT et du PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure ont pour objet :

- modifier les règlements écrits et graphiques et les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - Harmoniser certaines règles entre documents de planification.
- Ceci dans le but de rectifier des erreurs matérielles et faciliter l'application du règlement. Ces projets de modification soulèvent quelques remarques de notre part.

Concernant notamment le projet de modification n°2 du PLUi-H :

- p.30 de la Notice : Sur la commune d'Igoville, il y a le projet de modifier le zonage de Uz en NI pour permettre la création d'un centre équestre.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

Siret 182 700 039 00015 / APE 9411Z



eure.chambres-agriculture.fr

IGOVILLE : RUE DU FORT

Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de Uz vers Nl) pour permettre la création d'un centre équestre.

Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUIH modifié le 27 janvier 2022</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz avec application d'une OAP (OAP du Nigard).</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La parcelle C1436 est désormais classée en zone naturelle de loisirs (Nl). Le périmètre de la zone Nl est étendu côtés sud et ouest.</i></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) ;

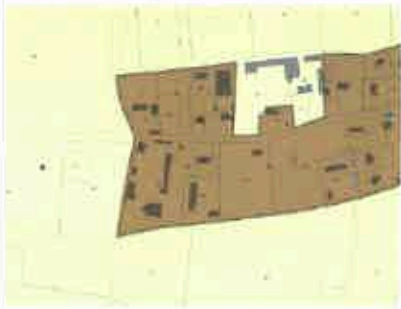
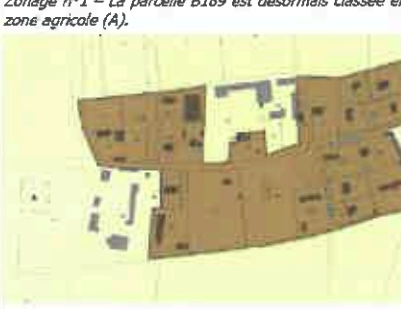
- p.40 de la Notice, commune de Surville – hameau de la Vacherie : prévoit le changement de zonage de la parcelle B189 de Uh en A pour « affirmer le caractère agricole du secteur concerné »

SURVILLE : HAMEAU DE LA VACHERIE (ROUTE DE LOUVIERS)

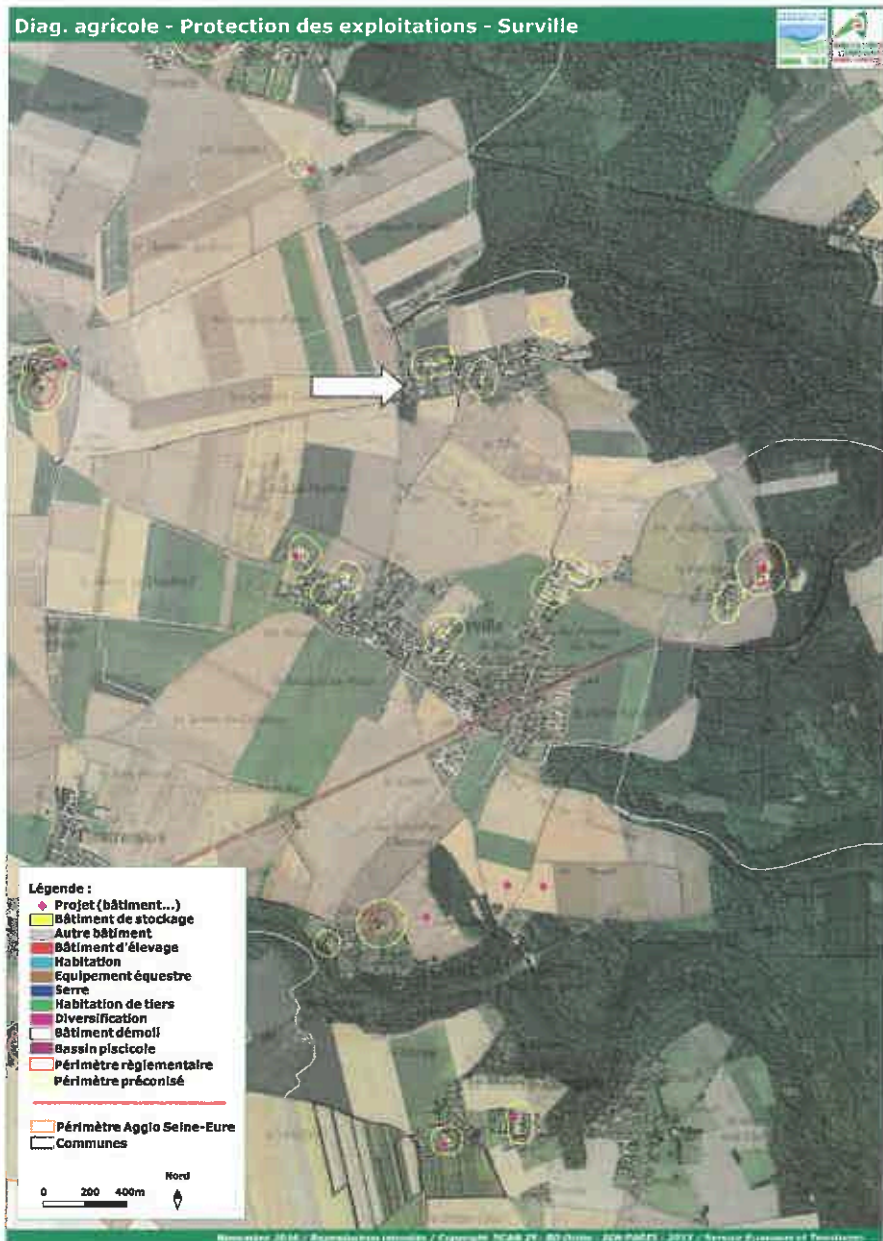
Pourquoi cette modification ?

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

Modification du règlement graphique (zonage)



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

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.

- 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).
- p.54 de la Notice, Quatremare – OAP du Cimetière :

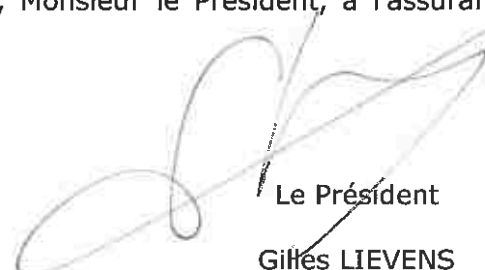
<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°1 – Secteur du cimetière classé en zone AU, avec périmètre d'OAP.</i>	<i>Zonage n°1 – La parcelle ZB20 est classée en zone agricole. Les parcelles ZB21 et 40 sont classées en zone urbaine. Le périmètre d'OAP est supprimé.</i>
	

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).

Ainsi, après étude des documents transmis, et en dehors de points mentionnés précédemment, les projets de modifications n'appellent pas de remarque particulière de notre part. En effet, les projets n'impactent pas les espaces agricoles, au contraire, plusieurs modifications contribuent à restituer des surfaces à la zone agricole.

En conséquence, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable, **sous réserve de la prise en compte de nos remarques, à ces procédures de modifications n°2 du PLUi valant SCoT et du PLUi-H de l'Agglomération Seine Eure.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos salutations distinguées.


Le Président
Gilles LIEVENS

→ Planification

Délégation aux territoires

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

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SEINE-EURE

20 FEV. 2023

Évreux,
le 15 FEV. 2023

Recommandé avec accusé de réception

N° 00692

Objet : Modifications n° 2 du PLUiH et du PLUi valant
SCoT

Monsieur le Président, *cher Bernard,*

Affaire suivie par
Nathalie GAILLON

☎ 02 32 31 51 30

✉ nathalie.gaillon@eure.fr

Réf : DT/NG/2023/7

Copie :
DIRMOB
DAT
DEERA

Dans le cadre du projet des modifications n° 2 du PLUiH et du PLUi valant SCoT, je vous fais part ci-dessous de nos remarques.

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.

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

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



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) :

- 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, c'est pourquoi le Département de l'Eure souhaite des précisions sur le potentiel accueil touristique et l'accès sur la RD71.

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:

- 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.

Ensuite, concernant les modifications du PLUiH, le Département entend porter à votre connaissance les éléments suivants :

Page 30 de la notice de présentation de la Modification N°2 du PLUiH – Modification du document graphique (zonage): Rue du Fort à IGOVILLE

- 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.

Page 32 de la notice de présentation de la Modification N°2 du PLUiH – Modification de l'OAP : OAP Route du Nigard à IGOVILLE

- Les parcelles cadastrées section C n°578, 1436 et 1555 ne sont plus couvertes par l'OAP, un principe d'accès sur la RD6015 (route départementale de 1^{ère} 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).

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

- Un changement de zonage de Uz vers Uvr est prévu pour les parcelles cadastrées section CT n°62, 159, 204 et 225. La parcelle cadastrée section CT n°225 (qui longe la RD71) devra se raccorder à la Rue de Cerisaie.

Les accès existants et aménagés seront à privilégier sur les sites précités dans les documents, la création de nouveaux accès aux différents sites devra faire l'objet d'étude et de l'approbation des services du Département de l'Eure (Unité Territoriale EST de la Direction de la Mobilité).

Enfin, le Département recommande également l'intégration des mobilités douces dans les réflexions d'aménagement du territoire d'étude.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

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

Amikès,
Le Président du Conseil départemental,

Alexandre RASSAERT



FD AC