PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE
22 FEV. 2023
N° 00721

Affaire suivie par *Marie BUCHOU*
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

→ Planification

Monsieur Bernard LEROY
Président de l'Agglomération Seine Eure
1 place Ernest Thorel
CS 10514
27405 LOUVIERS cedex

Objet :2023_MHB_0009_courrier president Aggio 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

UDAP de l'Eure - boulevard Georges Chauvin - CS 900015 - 27023 Evreux Cedex
udap.eure@culture.gouv.fr Tél 02.32.29.62.10

DÉPARTEMENT DE L'EURE en Normandie

→ 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
N° 00692

Évreux,
le 15 FEV. 2023

Recommandé avec accusé de réception

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 valent 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 1ère 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.

Amitiés,

Le Président du Conseil départemental,

Alexandre RASSAERT

FD AC

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
EURE

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 Nl pour permettre la création d'un centre équestre.

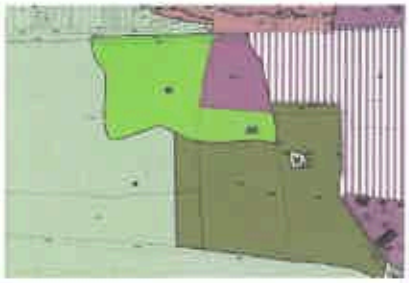
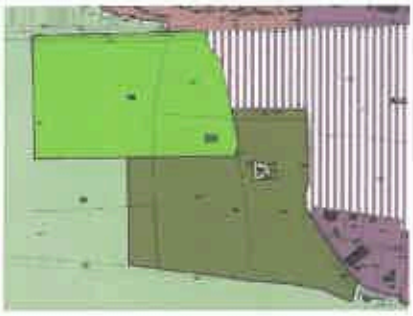
ENGAGEMENT DE SERVICE
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Conseil-Formation

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)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	*Extrait du zonage modifié*
Zonage n°1 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz avec application d'une OAP (OAP du Nigard). 	*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.* 

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) ;

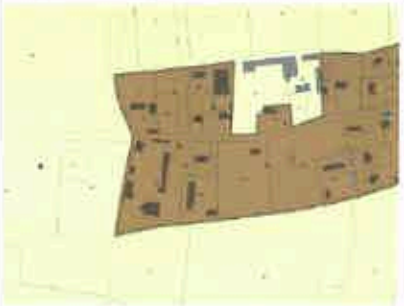
- p.40 de la Notice, commune de Surville – hameau de la Vacherie : prévoit le changement de zonage de la parcelle B189 de Uh en A pour « affirmer le caractère agricole du secteur concerné »

SURVILLE : HAMEAU DE LA VACHERIE (ROUTE DE LOUVIERS)

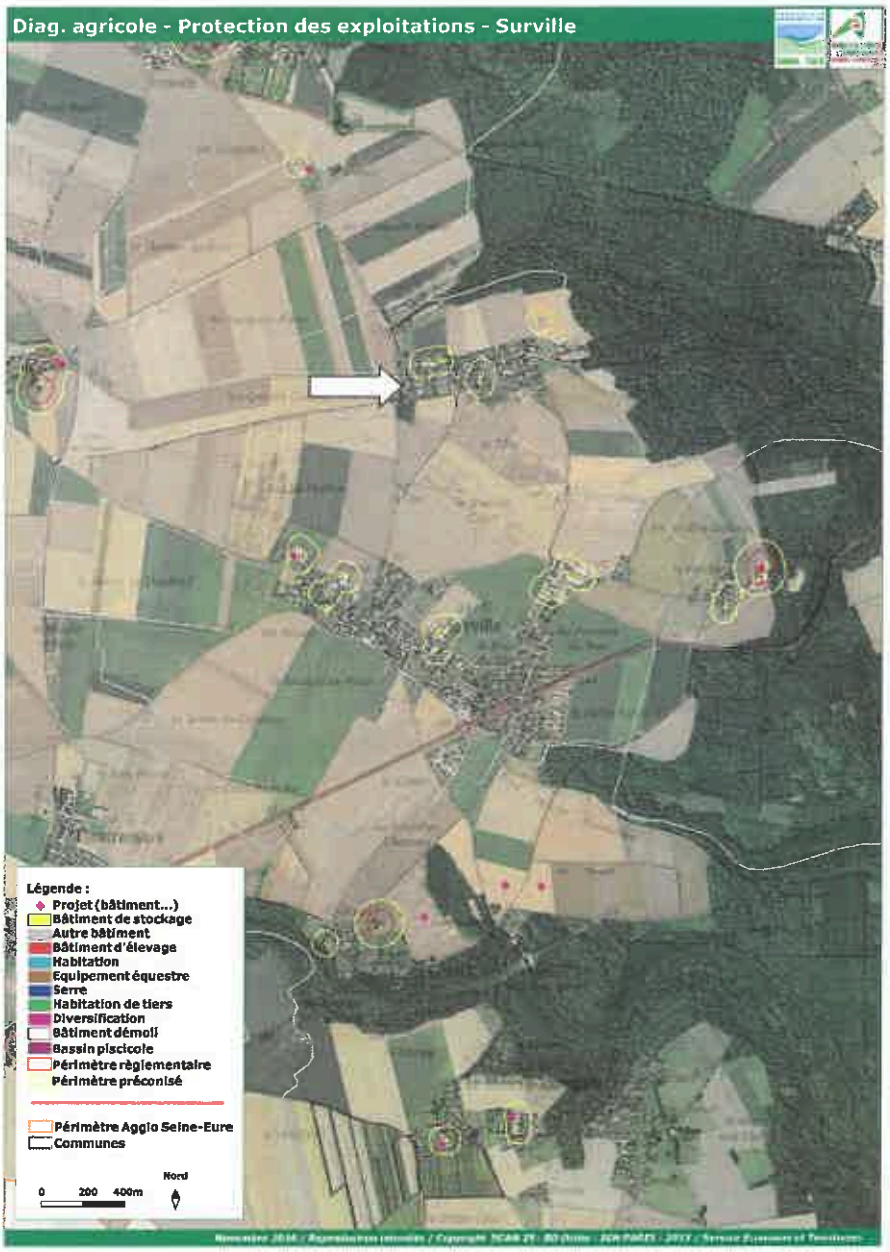
Pourquoi cette modification ?

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

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH 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.

- 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 :

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 ZB20 est classée en zone agricole. Les parcelles ZB21 et 40 sont classées en zone urbaine. Le périmètre d'OAP est supprimé.*

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

CCI PORTES DE NORMANDIE

PLUi

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

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis délibéré
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure portée par la nouvelle communauté d'agglomération Seine-Eure (27)

N° MRAe 2022-4752

PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 16 mars 2023 par télé-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure (27).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Marie-Claire BOZONNET, Édith CHATELAIS, Noël JOUTEUR et Sophie RAOUS.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégialement le 3 septembre 2020[1], chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté d'agglomération Seine-Eure pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 décembre 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 5 janvier 2023 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.
Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.
Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html

AVIS

1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

2 Contexte réglementaire de l'avis

Le 1er septembre 2019, l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure (CASE), qui comptait 43 communes, a fusionné avec l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine pour devenir la nouvelle CASE comptant 60 communes.

Le 18 mars 2022, la CASE a engagé la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), approuvé le 28 novembre 2019, et applicable sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération. Elle a procédé à une évaluation environnementale volontaire, sous la forme d'une actualisation de l'évaluation initiale. Le projet de modification n° 2 de son PLUiH a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, qui l'a reçu le 28 décembre 2022.

Le PLUiH de la communauté d'agglomération Seine-Eure ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le dossier transmis pour la modification comporte l'actualisation du rapport de présentation du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019. La version arrêtée du PLUiH a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 25 avril 2019 (avis n° 2019-2976)[2], de même que la modification n° 1 (avis n° 2021-4113 en date du 1er octobre 2021[3]).

3 Présentation du projet de modification du PLU

Le dossier présenté comporte trois documents : une « *notice des modifications apportées et justifications* », une « *notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale* » et la pièce 1.d du « *rapport de présentation* » du PLUiH, correspondant à son évaluation environnementale et dans laquelle un code couleur indique les changements apportés par le projet de modification. Selon la collectivité (page 9 de la notice des modifications), l'objectif de la modification du PLUiH est de « *faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes* [relatives au] *droit des sols* », et « *de procéder à la rectification d'erreurs matérielles* […]*, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement* ».

Les modifications apportées au PLUiH sont relativement nombreuses. Elles sont clairement listées au sein de la notice afférente, ce qui en facilite la compréhension. Elles apportent des évolutions à la

2 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2976_pa_elaboration_pluih_case_delibere.pdf

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2021-4113_modification-pluih_case_ex-case_delibere.pdf

rédaction du règlement écrit pour le clarifier (par exemple, évolution du lexique), pour l'harmoniser avec l'autre PLUi en application sur le territoire de la CASE[4] ou pour l'adapter à certains projets locaux (évolution des destinations autorisées sur certains secteurs). La procédure de modification inclut également des évolutions du règlement graphique (reclassement de secteurs entre sous-zonages agricole, naturel ou urbain, évolution du plan des hauteurs, etc.), des modifications (adaptation, extension, réduction) d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'emplacements réservés et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal).

4 Avis sur le projet de modification du PLU

Contenu du dossier et démarche d'évaluation environnementale

Les documents présentés dans le cadre du projet de modification sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les modifications apportées au PLUiH initial sont bien expliquées dans la notice des modifications apportées.

Le nombre et la nature très différente des évolutions apportées au PLUiH rendent difficile une appréciation correcte de leurs incidences potentielles, mais pour la grande majorité, il semble que ces évolutions ne devraient pas avoir d'impact notable sur l'environnement et la santé humaine. Néanmoins, l'autorité environnementale relève que le dossier demeure relativement superficiel en se limitant à généraliser ce caractère mineur, sans toujours l'étayer. L'actualisation du rapport de présentation est ainsi très succincte. La pièce 1.d du rapport de présentation, qui traduit l'évaluation environnementale de l'ensemble du PLUiH, est modifiée de façon très anecdotique. La dimension proportionnelle de la démarche d'évaluation environnementale suppose que les modifications les plus à enjeux fassent l'objet d'une analyse plus approfondie.

Par ailleurs, selon la notice de l'actualisation (p. 6), « *chaque modification a été étudiée sous un angle environnemental pour s'assurer que celle-ci n'ait pas de conséquences sur l'environnement du territoire ou, à défaut, mettre en place les mesures adéquates pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Il s'agit de la mise en œuvre d'une démarche itérative.* » Or, ce caractère itératif n'est nullement retranscrit dans le document et aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est identifiée.

De plus, certaines évolutions apportées au document d'urbanisme constituent un assouplissement des règles de construction, dont il est difficile de mesurer l'ampleur par manque d'information dans le dossier. D'autres évolutions, bien que relativement circonscrites, doivent également faire l'objet de précisions.

L'autorité environnementale attire l'attention sur les évolutions qui suivent.

Autorisation des industries en zones urbaines U, Uvr et Uh

Le projet de modification n° 2 prévoit d'autoriser les constructions industrielles en zones urbaines U, Uvr et Uh. Cette autorisation est limitée aux installations déjà présentes au moment de l'approbation du PLUiH. L'objectif n'est pas d'accueillir de nouvelles industries, mais de permettre l'extension d'entreprises déjà présentes. Cependant, la notice ne comporte ni l'analyse des enjeux de ces zones en termes d'environnement et de santé humaine, ni le nombre d'installations potentiellement concernées par cette évolution, ni la manière dont sont encadrées les futurs changements dans la nature des activités présentes. Il est donc difficile d'évaluer si le caractère proportionnel de l'évaluation environnementale est respecté en l'absence de ces éléments.

Reclassement de la zone des Pâtis sur la commune d'Acquigny

Le reclassement de la zone des Pâtis à Acquigny d'un zonage initial Uza (limité à des activités artisanales) en un zonage Uz (autorisant également les industries) ne fait pas l'objet d'un croisement

4 Il s'agit du PLUi valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'ex-communauté de communes Eure Madrie Seine, qui s'applique sur dix-sept communes de la CASE. Ce PLUi fait également, par ailleurs, l'objet d'une procédure de modification avec des évolutions similaires.

avec les enjeux du secteur. La zone est localisée en bordure de quartiers résidentiels et est partiellement couverte par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique[5] de type II « *La vallée de l'Eure d'Aquigny à Ménilles, la basse vallée de l'Iton* » (230009110).

Suppression d'un emplacement réservé sur la commune du Vaudreuil

Sur la commune du Vaudreuil, le projet de modification prévoit la suppression de l'emplacement réservé n° 4, dévolu à la création d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales : le dossier ne décrit pas quel est l'objectif initial de ces ouvrages, ni de quelle façon l'enjeu de la gestion des eaux pluviales sera pris en compte après cette suppression.

Modification de l'OAP des Monts sur la commune de Louviers

L'OAP des Monts, sur la commune de Louviers, est modifiée et l'objectif d'une densité minimale de 12 logements par hectare est supprimé, sans précision sur la densité minimale désormais attendue.

Extension de l'OAP de la Lisière sur la commune de Val-de-Reuil

En réduisant la zone Ue au niveau de la chaussée de Ritterhude sur la commune de Val-de-Reuil, le projet augmente mécaniquement de deux hectares environ la surface de la zone à urbaniser voisine. Il s'agit de la zone de la Lisière, qui constitue un projet d'urbanisation important (115 ha) à vocation mixte (logements et activités économiques). Les conséquences de ce reclassement en matière d'urbanisation ne sont pas décrites.

Extension du zonage agricole Ac sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et Porte-de-Seine

Le projet de modification n° 2 étend le périmètre de la zone agricole Ac sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et Porte-de-Seine. Cette zone correspond aux secteurs où l'exploitation de carrières est autorisée. Quelques parcelles initialement en zone Ac sont reclassées en zone agricole A, mais de nouvelles zones sont dédiées à l'exploitation de carrières. Les surfaces concernées ne sont pas évaluées, mais les plans joints au dossier montrent une extension globale du zonage Ac. Selon la collectivité, il s'agit d'« *actualiser le règlement graphique du PLUi avec l'état d'exploitation des carrières et les besoins liés au développement de l'activité dans les années à venir* » (p. 36 de la notice des modifications apportées).

L'exploitation de carrières est une activité générant des incidences notables pour l'environnement et la santé humaine. Or, les nouveaux secteurs dédiés à cette activité ne font pas l'objet d'une analyse. Le dossier ne contient aucune justification relative à l'identification de ces secteurs, en dehors des besoins économiques. L'évaluation environnementale doit être approfondie sur ce point.

Autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle Nl

Le projet de modification n° 2 prévoit d'autoriser de nouvelles destinations en zone naturelle Nl, « *à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs* » : les exploitations agricoles et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Selon le dossier (p. 11 de la notice des modifications), « *l'objectif est de permettre la réalisation de projet en lien avec les activités équines et de sensibilisation à la vie animale* ». En l'absence de description des zones Nl sur le territoire du PLUiH (localisation, surfaces, sensibilités environnementales), il est difficile d'envisager les incidences potentielles d'un tel assouplissement.

Ce projet fait suite à la modification n° 1, qui a déjà nettement étendu les catégories de destinations autorisées dans ces secteurs. Dans son avis du 1er octobre 2021, l'autorité environnementale a déjà souligné que cet assouplissement allait au-delà d'un simple ajustement, nécessitant de ce fait une analyse plus approfondie des incidences potentielles sur l'environnement, particulièrement au regard de la vocation naturelle de la zone. Selon la collectivité, malgré cet assouplissement, « *les conditions fixées ensuite s'attachent à s'assurer de la préservation du caractère naturel de la zone* » (p. 11 de la

5 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

notice). Le paragraphe 1.2 du règlement de la zone naturelle prévoit que « *en zone Nl, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'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.* » Or, par-delà le simple maintien du caractère naturel de la zone, l'évaluation environnementale doit démontrer que les aménagements envisagés ne sont pas de nature à générer des incidences négatives au regard de la sensibilité de la zone (par exemple augmentation de la fréquentation, gestion des eaux usées, pollution lumineuse, etc.).

Suppression des périmètres concernant les voies à grande circulation en zone urbaine

Les périmètres applicables autour des routes à grande circulation[6] en application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme sont supprimés en zone urbaine par le projet de modification. Ces périmètres correspondent à une bande de 75 à 100 mètres selon le type de route, à l'intérieur desquelles les constructions ou installations sont interdites, pour des raisons de sécurité et de prévention sanitaire. Selon les justifications inscrites au dossier, le code de la route précise que ces dispositions ne s'appliquent qu'en dehors des « *espaces urbanisés* » et n'ont donc pas vocation à s'appliquer dans les zones urbaines désignées au règlement du PLUiH.

Cependant, la notion d'espaces urbanisés ne recouvre pas la notion de zone urbaine d'un règlement de document d'urbanisme. Si les zones urbaines ont une vocation à l'aménagement et à la construction, elles ne sont pas nécessairement déjà urbanisées ou peuvent faire l'objet d'une densification ultérieure. À ce titre, et au regard des enjeux de santé humaine dans les secteurs habités (pollutions atmosphériques, nuisances sonores), le maintien d'un périmètre d'inconstructibilité peut être opportun. Le dossier n'évalue aucunement les incidences potentielles de la suppression de cette protection. Les routes à grande circulation ne sont nullement identifiées et il n'est pas possible de savoir dans quelle mesure elles traversent des espaces identifiés en zone urbaine du PLUiH.

L'autorité environnementale recommande d'adapter le degré d'actualisation du rapport environnemental selon l'ampleur des évolutions contenues dans le projet de modification n° 2 et la sensibilité sur le plan de l'environnement ou de la santé humaine des secteurs concernés. Elle recommande en particulier d'évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires relatifs à :

- ***l'assouplissement en matière d'installations industrielles en zones urbaines U, Uvr et Uh, ainsi que sur la zone des Pâtis sur la commune d'Acquigny ;***
- ***la suppression de l'emplacement réservé n° 4 sur la commune du Vaudreuil ;***
- ***la suppression de l'objectif de densité minimale de logements sur l'OAP des Monts sur la commune de Louviers ;***
- ***l'extension d'environ deux hectares de l'OAP de la Lisière sur la commune de Val-de-Reuil ;***
- ***l'extension des zones agricoles vouées à l'exploitation de carrières sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et Porte-de-Seine ;***
- ***l'autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle Nl ;***
- ***la suppression des périmètres d'inconstructibilité le long des voies à grande circulation en zone urbaine.***

En fonction des conclusions issues de ces évaluations, l'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences et de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

6 La notion de route à grande circulation est définie par l'article L. 110-3 du code de la route et se caractérise par l'importance et la nature du trafic que celle-ci a vocation à accueillir. La liste de ces routes a été définie par décret : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000020692049 Cette liste se distingue du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH) de l'ancienne Communauté d'Agglomération Seine-Eure (27)

N°2022-4752

1) Sur l'assouplissement en matière d'installations industrielles en zones urbaines U, Uvr et Uh et sur la zone des Pâtis à Acquigny

Il est difficile d'évaluer le nombre d'activités industrielles implantées en zone U, Uvr ou Uh du PLUi valant SCoT.

La philosophie de la nouvelle règle est de permettre l'extension d'entreprises déjà présentes sur ces secteurs et non d'en autoriser la création de nouvelles. A l'aune de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, cette règle permet de maintenir des activités existantes dans les tissus bâtis, plutôt que d'aller s'étendre sur des terres agricoles ou naturelles. Cette règle permet uniquement le maintien d'activités en place pour assurer leur pérennité, tout en restant, tel qu'actuellement, compatibles avec des fonctions résidentielles.

Afin de limiter et d'éviter l'extension d'activités excessivement nuisibles, il est proposé d'ajouter une 2ème condition, en tant que mesure de réduction : « 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 <u>et sous réserve des nuisances sonores, olfactives ou visuelles qu'ils pourraient générer dans un environnement résidentiel</u> ».

La prise en compte des nuisances sera réalisée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur la base de l'activité existante et de la compatibilité de ses besoins nouveaux avec le caractère résidentiel de la zone U. Il s'agit ici d'une mesure permettant la pérennité des entreprises tout en maintenant la compatibilité des activités avec le voisinage. Aucune nouvelle entreprise à caractère industriel ne sera admise dans ces zones. La règle vient, ici, éviter toute <u>nouvelle</u> nuisance sur l'environnement.

Concernant la zone d'activités des Pâtis à Acquigny, le reclassement de la zone d'un zonage initial Uza en un zonage Uz permet de rectifier une erreur d'appréciation. Effectivement, la zone Uza ne correspond pas à l'usage du site actuel. Par ailleurs, l'impact de l'évolution de ce zonage est assez limité au regard des entreprises déjà implantées sur la zone.

Afin de permettre une bonne cohabitation avec le quartier résidentiel à proximité, l'Agglomération Seine-Eure propose d'apporter une vigilance particulière en cas de dépôt d'une autorisation

d'urbanisme sur la parcelle en limite avec cette zone, notamment sur la proposition de traitement de cette lisière qui pourra être faite.

2) Sur la suppression d'un emplacement réservé sur la commune du Vaudreuil

Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être puisqu'une zone de compensation PPRi a été réalisée sur les parcelles ZK 365, 366, 369 et 77, afin d'accueillir la surverse et le débit de fuite des ouvrages hydrauliques créés pour l'opération d'aménagement du lotissement Sainte Marguerite.

3) Sur la modification de l'OAP des Monts sur la commune de Louviers

L'OAP est modifiée sur plusieurs points afin d'assurer la réalisation d'un aménagement de qualité, tant sur le point de vue environnementale qu'architectural.

En effet, le talus présent sur une partie de la frange ouest du site, le long de la Rue des Vignes, a été identifié afin de permettre sa préservation totale. Une partie située au nord du secteur sera également préservée en espace naturel ou de jardin. Par ailleurs, afin d'éviter une urbanisation trop dense et une dénaturation du paysage de hameau, un ratio de 80% d'espaces libres de pleine terre a été déterminé ainsi qu'un retrait minimal de 5 m en limite séparative et en limite d'emprise publique pour l'implantation des constructions. Enfin, les dispositions en matière de clôtures (haie ou haie + grillage) permettront de favoriser le déplacement des espèces. L'OAP s'assure ainsi de préserver la qualité naturelle du site et la fonctionnalité des corridors écologiques relevés sur les lieux.

Au-delà de la seule densité, la modification de l'OAP est une mesure en soi pour améliorer le futur projet en matière de paysage et d'environnement. Ceci dans le respect d'un cadre de vie rural compatible avec un secteur de hameau.

4) Sur l'extension de l'OAP de La Lisère à Val de Reuil

Le secteur Ue qui sera réduit pour intégrer la zone AU est un secteur déjà anthropisé. L'OAP étant impactée par le périmètre couvert par la DUP du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13, l'extension de l'OAP permet de garantir la réalisation des objectifs de logements sur la commune, sans pour autant nécessiter un étalement urbain supplémentaire.

Au vu du caractère déjà artificialisé et aux besoins de projets d'intérêt généraux, la modification de l'OAP ne crée pas d'incidences complémentaires sur l'environnement et permet d'éviter une consommation d'espaces agricoles accrue pour réaliser les objectifs de logements de cette commune.

5) **Sur l'extension du zonage agricole Ac sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et Porte-de-Seine**

Les secteurs Ac ont été présentés par les représentants de l'Agglomération Seine-Eure à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Eure le jeudi 23 mars 2023.

Pour information, il est indiqué que les secteurs d'extension Ac se situent dans le périmètre de zones spéciales de recherche et d'exploitations de carrières délimités en application des articles L 321-1, L 333-1 et L 334-1 du Code minier.

Site de la commune de Criquebeuf sur Seine :

La société de carrières exploitant le gisement a fait part du besoin de restituer un secteur d'une superficie de 4,5 hectares classé en zone Ac (Agricole de carrière) vers un zonage A (Agricole), en raison de la remise en état d'un ancien site de production.

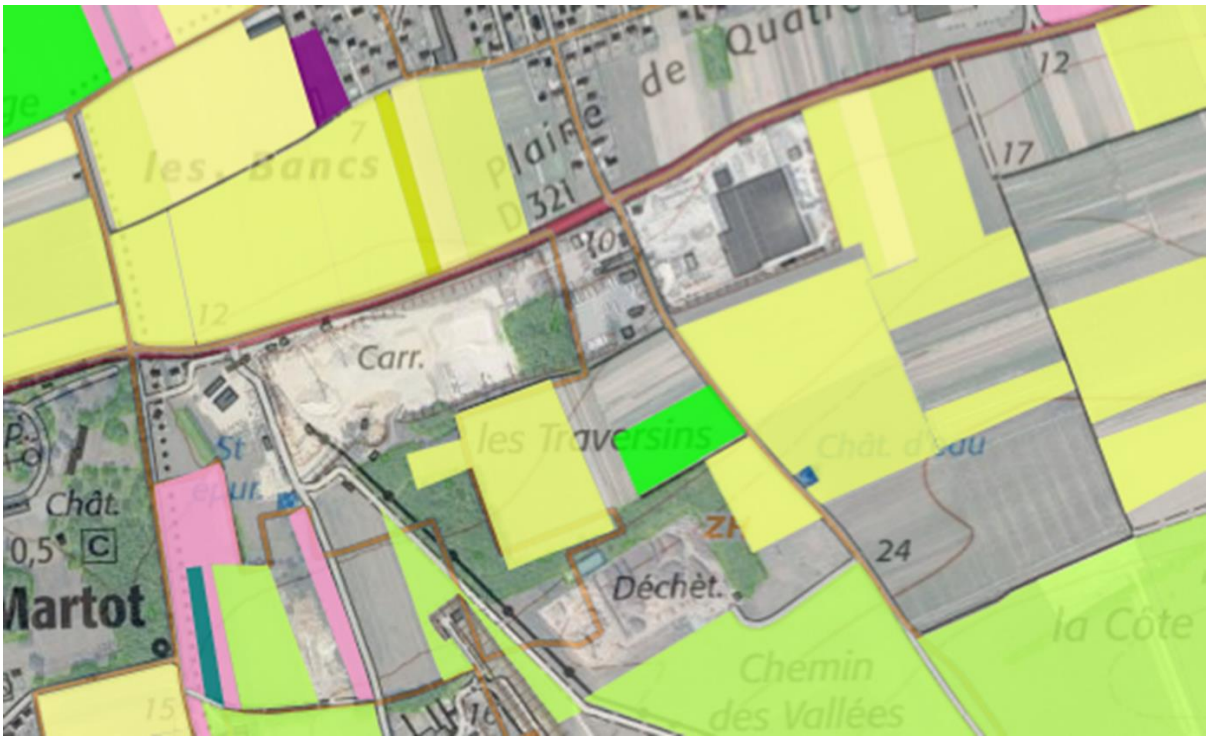
Dans le même temps, la société a fait part d'un besoin de prospecter sur deux secteurs à l'est et à l'ouest de son site de production principal pour une superficie totale de 12,75 hectares. Voir extrait ci-dessous.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	*Extrait du zonage modifié*
Zonage n°1 – Les secteurs pointés par un encadré rouge ci-dessous sont classés en zone A et Ac.	*Zonage n°1 – Le classement des secteurs encadrés en rouge est inversé : passage en zone Ac pour les secteurs initialement classés en zone A et passage en zone A pour le secteur classé en zone Ac côté sud.*

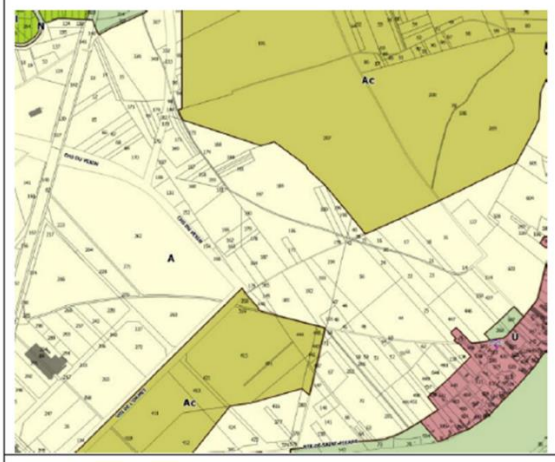
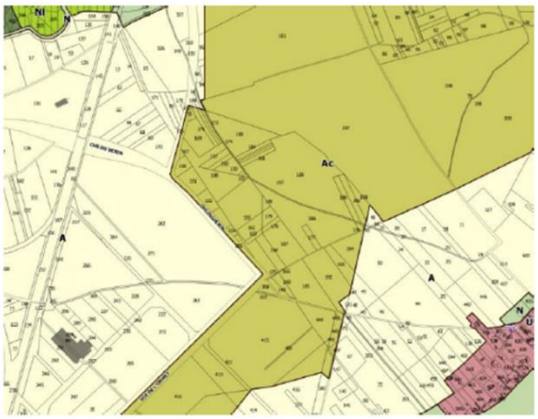
L'analyse du RPG 2021 (registre parcellaire graphique - voir ci-dessous) montre que les parcelles situées à l'ouest présentent un intérêt agricole moindre puisque les cultures ne sont peu ou pas déclarées sur ce site et sont donc des terres à vocation productives. En revanche, les parcelles du secteur est sont déclarées en tant que grandes cultures. Dans la cadre de la présente modification, et en mesure de réduction, il est donc proposé de conserver uniquement le secteur Ac en partie occidentale du site d'exploitation d'une superficie de 5 hectares environ. La modification prévoit également le reclassement en zone A du secteur identifié en Ac initialement, au sud. Ceci permettant de compenser la zone Ac appliquée à l'ouest.

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un site de prospection, toute extraction devra faire l'objet d'un arrêté préfectoral d'exploitation et de remise en état du site. Une évaluation environnementale précise de l'état initial du site devra être réalisée dans ce cadre. Pour rappel, la remise en état, à terme, permettra un retour à l'agriculture de ces terrains.



Secteur de la commune de Porte de Seine :

Dans le cadre de la présente modification, la société en charge de l'extraction minière sur la commune de Porte de Seine a présenté le projet de modification. D'une superficie de 30 hectares, selon les avis des services de l'Etat et de la CDPENAF, le projet de modification pourra être amené à évoluer.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	***Extrait du zonage modifié***
Zonage n°1 – Les deux zones Ac sont séparées par une zone agricole. 	*Zonage n°1 – L'espace intermédiaire est désormais classé en zone Ac.* 

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un site de prospection, toute extraction devra faire l'objet d'un arrêté préfectoral d'exploitation et de remise en état du site. Une évaluation environnementale précise de l'état initial du site devra être réalisée dans ce cadre.

6) Sur l'autorisation de nouvelles destinations en zone naturelle Nl

Le projet de modification prévoit d'autoriser sous-conditions, les sous-destinations « exploitations agricoles » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » afin de permettre la réalisation d'un projet en lien avec les activités équines et de sensibilisation à la vie animale. Un seul secteur Nl est identifié pour accueillir ce type de projet, les autres secteurs Nl du PLUi-H permettent de porter des projets en lien avec des activités de tourisme ou de loisirs plus « classiques ». Cette évolution règlementaire a été soulevée par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Eure. Selon les observations formulées par la commission qui s'est réunie en date du jeudi 23 mars 2023, une nouvelle rédaction pourrait être envisagée. Cependant, afin d'éviter d'ouvrir trop largement les destinations en secteur Nl, il est proposé de créer un STECAL Al (Agricole de Loisirs), spécifiquement pour ce projet. La zone Al permettra d'encadrer les constructions pour des secteurs à vocation de développement d'activités de tourisme et de loisirs en lien avec une activité agricole. Les constructions autorisées sous conditions devront être directement liées ou accessoires d'une activité agricole, sous réserve d'une bonne insertion de celles-ci dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

7) Sur la suppression des périmètres concernant les voies à grande circulation en zone urbaine

Dans un premier temps, il s'agit de la suppression du périmètre qui impactait la zone d'activités du Val Richard sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine.

Ce périmètre avait été repris du POS de la commune lors de l'élaboration du PLUiH. Il s'agit d'un périmètre applicable au titre de l'article L 151-17 du Code de l'urbanisme, différent du périmètre de l'article L 111-6 du même code. L'objectif de ce périmètre était d'éviter l'urbanisation sur un axe de 50 m depuis l'axe de la RD 321, du fait des nuisances liées au trafic routier. Aujourd'hui, ce périmètre se justifie pour les zones urbaines à caractère résidentiel, mais moins pour les zones d'activités. D'autant plus que la suppression de ce périmètre permet de densifier la zone d'activités existantes et d'optimiser le foncier ; intérêts non négligeables aujourd'hui au regard des enjeux de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Dans un deuxième temps, comme énoncé dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUiH (p 17), l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme dispose que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ». Cet article, d'ordre public, s'applique automatiquement, sauf si le document d'urbanisme a prévu des dispositions contraires. En effet, l'article L 111-8 du Code de

l'urbanisme dispose que : « *le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ». Afin de déroger à l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, une étude « entrée de ville » doit être réalisée et annexée du document d'urbanisme.

Dans le cadre du PLUiH, de telles études (voir document - 1f. Rapport de présentation Etude L111-8) ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Le site de la Rue de Rouen (Igoville),
- Le site du Nigard (Igoville),
- Le site de la Chaussée (Alizay),
- Le site du Chemin de la Remise (Le Manoir et Pîtres),
- Le site Ecoparc 4 (Heudebouville),
- Le site du Chemin des Marettes (Vironvay).

En dehors de ces sites, le périmètre introduit par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme s'applique indépendamment du règlement écrit ou graphique. La mesure d'évolution telle que présentée dans la notice est difficilement compréhensible. L'Agglomération Seine-Eure propose de clarifier, à l'issue de l'enquête publique, les éléments qui font l'objet de la modification.