



ANNEXE N°2

Approbation de la modification n°5 du
PLUi-H

Synthèse de la prise en compte des avis (PPA, communes, CDPENAF) et des résultats de l'enquête publique



1° AVIS DES COMMUNES AVEC RÉSERVES

Commune	Avis	Réponse de l'Agglomération
LOUVIERS	Favorable assorti d'une réserve : intégrer en zone Nh tout ou partie des parcelles cadastrées F0080, F0081, F0094, F0095 et F0096 dont certaines sont déjà bâties et abritent des habitations appartenant à un même propriétaire afin d'assurer une cohérence avec la réalité de terrain.	Il est proposé de prendre acte de cet avis : évolution du plan de zonage en conséquence.
INCARVILLE	Favorable assorti d'une réserve : Protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : la commune ne souhaite pas l'instauration d'une protection paysagère et environnementale sur l'intégralité de la parcelle AC0216 puisqu'elles empêcheraient la construction de nouvelles habitations. La commune a conscience que la surface de constructibilité effective sera conditionnée par le SGEP de l'Agglomération qui est en cours d'élaboration. Le PLUi demeurera néanmoins compatible avec ce document, sans restreindre davantage la constructibilité du terrain. La commune souhaite que le périmètre de protection du SGEP soit adapté à la réalité du terrain.	La suppression de l'OAP est bien actée. Le terrain sera ainsi reclassé en zone U, permettant le maintien de son potentiel de constructibilité pour de futures habitations. La protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, initialement proposée dans le cadre du travail sur la Trame Verte et Bleue (TBV) locale visait à préserver la continuité écologique identifiée sur le secteur, comprenant la ravine et le terrain dépourvu de toute surface perméable. En réponse à l'avis de la commune d'Incarville, et après réexamen de la situation, il est proposé de maintenir la protection en ajustant son périmètre à l'emprise de la ravine. Cela permettrait de garantir la préservation de la continuité écologique tout en permettant la constructibilité du site. La surface de constructibilité effective sera également déterminée au regard de l'application du SGEP en cours d'élaboration.
ST ETIENNE DU VAUVRAY	Avis défavorable : sur la zone N pour la parcelle ZC0111. Le terrain est situé dans une zone de constructions nouvelles gérées par la CASE. Demander à la CASE de réétudier l'intérêt réel du changement de statut concernant le petit hameau situé dans l'angle de la rue de Crémonville et de la rue de Paris. Sur la préservation du patrimoine végétal (L.151-23 Cu), le conseil municipal donne un avis défavorable pour les parcelles B0201, B667, 932, 1125, 426, 433, 432, 430, 856, 855, 368, 798, 797, ZC53, ZC52, ZC90, ZC184. Les parcelles situées rue du Petit Mont : fonds de jardins non considérés comme corridor écologique : inclure le chemin du reposoir dans la protection au titre de l'article L.151-23. Souhait d'obtenir des informations sur la façon dont la CASE a défini les terrains impactés par la bande des 50m en lisière forestière.	Après échanges avec la commune, il est proposé de maintenir la parcelle ZC0111 en zone U du fait de sa situation : elle bénéficie d'un accès direct sur la route départementale et se situe dans la continuité du lotissement existant. Le petit hameau concerné par le déclassement en zone Agricole (A) sera également maintenu en zone Urbaine (U). Ce tissu urbain est uniquement constitué d'habitations et ne présente aucune vocation agricole. Le maintien en zone U assure une cohérence avec l'urbanisation existante et favorise la densification du bâti existant. Concernant la protection parcellaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il est proposé de : - retirer la protection sur les parcelles B0856, B0855, B0368, B0798, B0797, ZC53, ZC52, ZC90, ZC184, B0667, B0430 et B0432, - réduire la protection de moitié sur la parcelle B0932. Il est également proposé de : - protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'alignement végétal longeant les parcelles B0856, B0855, B0368, B0798, B0797, ZC53, ZC52, ZC90, ZC184 ; - ne plus protéger les fonds de jardins des parcelles situées rue du Petit Mont. Néanmoins, le chemin et l'alignement végétal les longeant le seront.

2° AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉS ET DE LA CDPENAF

PPA	Avis	Réponse de l'Agglomération
UDAP de l'Eure	Favorable assorti d'observations : 1. Il convient de modifier la règle par la suivante : « Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées dans leur aspect d'origine, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ». 2. Concernant les clôtures il convient d'indiquer au règlement écrit que les lames occultantes ne seront ni grises, ni noires. 3. Concernant la protection du Manoir du Sang Mêlé, l'intitulé devrait être modifié par « la préservation du bâti ancien et son organisation », afin d'éviter un risque de démolition. 4. Concernant la réduction des espaces libres de pleine terre à 10% sur le Boulevard de Crosnes à Louviers : au regard de l'importance des arbres sur ce secteur, la réduction du taux des espaces libres doit être conservé à 30%. 5. Concernant l'évolution de l'OAP Friche Labelle à St Pierre du Vauvray : le projet ne correspond pas avec les autorisations acceptées avec prescriptions et/ou refusées par le service de la DRAC. 6. Concernant l'évolution de l'OAP Sente des Croix : les couleurs d'enduits proposées sur l'OAP sont très foncées et paraissent inadaptées pour ce secteur : les façades devront être dans les beiges clairs afin de garantir une bonne intégration architecturale et conserver l'identité euroise des constructions.	Points 1 et 2 : Il est proposé de prendre en compte les observations. Point 3 : Un permis de démolir a été accordé pour la démolition du manoir compte tenu de son état sanitaire (présence de mérules avérée). Point 4 : Il est proposé de ne pas prendre en compte cette remarque. L'évolution de la règle est nécessaire au projet d'extension du cinéma de Louviers. Plus globalement, la règle des 30% d'espaces libres perméables n'est pas adaptée à ce centre urbain dense. Point 5 : Les services de la DRAC ont entre temps donné leur accord sur la démolition de l'ancien bâtiment industriel. Point 6 : après réexamen, il est proposé d'ajouter d'autres teintes d'enduit plus claires (Weber) : le 010 – beige, le 212 – terre beige, le 044 brun clair et le 232 mordoré.

PPA	Avis	Réponse de l’Agglomération
Chambre d’agriculture de l’Eure	Favorable assorti de réserves : - Concernant la nouvelle règle relative à la bande inconstructible des lisières forestières de 50m autour des massifs de plus de 4Ha : la chambre d’agriculture demande à ce que pour les corps de ferme situés à proximité d’un massif forestier de plus de 4Ha, cette distance soit réduite ou supprimée pour permettre leur évolution (particulièrement si ce dernier ne peut s’étendre ailleurs). - Concernant l’identification du corps de ferme à Louviers pour changement de destination : A leur connaissance, ce corps est toujours en activité et une demande de PC a été déposée pour reconstruire un bâtiment agricole dans son enceinte. L’identification d’un bâtiment est à retirer. - Concernant l’instauration du STECAL Ah à Criquebeuf Sur Seine : la chambre d’agriculture confirme qu’une activité agricole est toujours en cours. Il convient ainsi de laisser les parcelles concernées en zone Agricole.	Point 1 : La règle concerne à ce stade uniquement les lisières identifiées au plan de zonage du PLUiH, sur 8 communes. Elle répond à un objectif de protection environnementale et de sécurité, notamment face aux risques d’incendie en interface forêt - urbanisation. Aucun bâtiment agricole n'est existant à proximité des lisières identifiées. Si une situation particulière devait se présenter, la règle ne remettrait pas en cause la pérennité de l’exploitation agricole : - les extensions ou annexes de bâtiments existants restent possibles à l’intérieur de la bande de 50 mètres, dès lors qu’elles ne se rapprochent pas de la lisière boisée ; - la règle ne s’applique pas aux constructions strictement nécessaires à l’exploitation situées hors du périmètre identifié. En outre, la distance réglementaire contribue à limiter les risques d'incendie des bâtiments agricoles, souvent composés de matériaux combustibles ou contenant des produits inflammables et polluants (carburants, phytosanitaires, etc.). En conséquence, la mesure apparaît proportionnée, compatible avec le maintien des activités agricoles existantes et cohérente avec les objectifs de préservation des lisières et de prévention des risques. Point 2 : La commune de Louviers confirme que le propriétaire dispose toujours de son activité agricole. D’autres bâtiments en parallèle seraient utilisés pour le projet d’hébergements touristiques. Un permis de construire pour démolir et reconstruire le hangar agricole a en effet été délivré. En conséquence, il est proposé de retirer l’identification du changement de destination sur cette remise en ruine. Point 3 : Ce sujet a été évoqué lors de la CDPENAF, qui a validé la mise en place du STECAL Ah. Les membres ont certifié que l’exploitation agricole n’est plus en activité sur ce périmètre.
Direction de la mobilité de l’Eure	Favorable assorti de remarques : - Concernant la nouvelle règle relative à la bande inconstructible des lisières forestières de 50m autour des massifs de plus de 4Ha : elle pourrait être un frein aux potentiels d’aménagements de voirie. C’est pourquoi, il semble nécessaire que ce type d’aménagement soit intégré aux exceptions. - Concernant la création de l’emplacement réservé AS1-ER11 à Amfreville Sur Iton, sur les parcelles ZD n°252, 254, 450 451, 455 et 456 sur une largeur de 2m pour l'aménagement d'un trottoir, le long de la RD112, route de 4eme catégorie.	Point 1 : La règle instituant une bande inconstructible de 50 mètres le long des lisières boisées vise à encadrer les constructions et installations soumises à autorisation d’urbanisme (conformément aux dispositions du Code de l’urbanisme). Pour tenir compte des besoins en aménagements routiers, il est proposé d’ajouter une exception à la règle : <i>"Exception :</i> <i>Peuvent être admis dans la bande des 50m de la lisière, sous réserve qu’ils ne compromettent pas la préservation du boisement ni la continuité écologique, les ouvrages ou aménagements de voirie nécessaires à la desserte publique ou à la gestion des espaces naturels. "</i> Point 2 : La commune a été consultée et a informé l’Agglomération Seine-Eure que le projet n’était pas entièrement finalisé. L’évolution de l’emplacement réservé pourra s’envisager dans une prochaine procédure d’évolution du PLUiH.
SNCF	Favorable assorti de remarques : - A Val de Reuil, les parcelles CE0018 et CH0013 situées le long de la plateforme ferroviaire « font désormais l’objet d’une protection paysagère et écologique » : La Servitude d’Utilité Publique (SUP) T1 donne des obligations de gestion des boisements. L’application d’une SUP est règlementairement supérieure au règlement du PLUi qui doit être compatible avec cette première. Par conséquent, la SNCF ne peut pas être favorable à ce classement aux abords des voies ferrées et installations ferroviaires. En conséquence, elle demande le retrait de ces classements. - A Amfreville Sur Iton, il a été décidé d’instaurer l’Emplacement Réservé ASI-ER10 le long de la plateforme ferroviaire. Cet emplacement réservé est « destiné à préserver le réservoir boisé nécessaire à son maintien en l’état » : la SNCF souhaite s’assurer que cette prescription est bien compatible avec les travaux de maintenance et d’entretien des installations ferroviaires. La Servitude d’Utilité Publique T1 impose notamment une distance de 6 mètres à respecter en matière de plantation, et donne la possibilité pour la SNCF d’exécuter à l’intérieur d’une bande de 20 mètres de largeur, calculée du bord extérieur de la voie, des travaux de débroussaillage des bois morts.	Point 1 : La servitude d’utilité publique T1 relative à la sécurité des voies ferrées impose en effet aux propriétaires des voies ferrées d’égaler, tailler ou abattre les végétaux de manière à ce qu’ils n’empiètent pas sur le domaine public ferroviaire, qu’ils ne compromettent la sécurité des circulations, ou qu’ils ne gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les servitudes d’utilité publique sont supérieures aux règles du PLUi : il les prend en compte, mais ne les contredit pas (article L.151-43 du Code de l’urbanisme). Le règlement du PLUi ne peut donc pas interdire les travaux d’entretien du boisement, même si la parcelle est protégée au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme, puisque la servitude prime. Les protections instaurées lors de la présente modification n°5 du PLUi sont retirées. Néanmoins, celles déjà en place ne peuvent l’être que par le biais d’une procédure de révision. Il sera ainsi mentionné aux dispositions générales du règlement écrit que : " Ce classement n’interdit pas les interventions imposées par la servitude d’utilité publique T1 relative à la sécurité ferroviaire (articles L.224-1 et suivants du Code des transports)." Les coupes, abattages et travaux nécessaires à la sécurité des circulations ferroviaires sont ainsi autorisés de plein droit, conformément aux prescriptions de la servitude, sans remettre en cause le principe de protection du boisement sur le reste du périmètre. Point 2 : La servitude T1 est une servitude nationale qui s’impose à toutes les règles locales. Elle prime ainsi sur tout emplacement réservé du PLUi. L’emplacement réservé n°ASI-ER10, situé en limite du domaine public ferroviaire, est concerné par la servitude d’utilité publique T1 (articles L.224-1 à L.224-5 du Code des transports). Le projet de préservation du boisement prévu sur cet emplacement devra être conçu dans le respect des prescriptions de cette servitude, notamment en matière d’égale, de visibilité et de sécurité des circulations ferroviaires.

CDPENAF	Dans son avis, la CDPNAF émet des recommandations et réserves sur certains secteurs : Louviers - Hameau « Les Fosses » : elle demande que la construction à usage d'habitation située au sud du hameau soit également intégrée à la zone Nh. Val de Reuil : la commission a rendu un avis favorable pour la création du Secteur NI lié à la base de loisirs sous réserve que la délimitation de la zone soit limitée aux secteurs strictement nécessaires au projet tels que redéfinis après le travail effectué par l'EPCI et présenté en séance.	- L'Agglomération Seine-Eure propose de tenir compte de la recommandation de la CDPENAF pour réviser le périmètre de la zone Nh en conséquence (au même titre que l'avis communal). - L'Agglomération Seine-Eure propose de prendre en compte la réserve : il serait ainsi prévu plusieurs surfaces de STECAL NI pour permettre les futures constructions sur la base de loisirs. Ces projets de STECAL ont été délimités proportionnellement aux emprises des projets. Les nouvelles zone NI représentent une surface totale de 6,2 hectares.
-----------------------	--	---

3° OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Demandeur	Demande	Réponse de l’Agglomération	Réponse de la commission d’enquête
THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE			
Mme Valérie Chefdeville	Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray : Elle demande le passage de la parcelle ZC 36 de zone agricole en zone constructible.	Le reclassement de la parcelle ZC0036 en zone constructible ne peut pas être prise en compte dans le cadre de la présente procédure de modification, cette évolution relève exclusivement d’une procédure de révision du PLUi. Par ailleurs, la parcelle ne constitue pas une dent creuse du tissu bâti existant. L’ouverture à l’urbanisation irait à l’encontre des objectifs de lutte contre l’étalement urbain, de préservation des espaces agricoles, et de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l’horizon 2050.	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. Les objectifs de zéro artificialisation nette vont fortement limiter dans le futur ces possibilités d’ouverture de nouveaux espaces à l’urbanisation.
M. Éric Jammet	Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray : Les parcelles 1328, 426, 427, 430, 431, 432, et 433 sont closes de murs. Elles ne participent donc pas à la trame verte. N'ayant plus de vocation agricole, ni d'essences remarquables, principalement des marronniers, elles devraient pouvoir être classées urbanisables. Cet ensemble reste la seule réserve de développement du village sans affecter les terres agricoles en activité. Je ne l'ai pas vu dans les modifications mais il était prévu, de longue date, de rendre l'ensemble des parcelles B277, 1071 et 1074 constructibles compte tenu de leur altimétrie commune et hors zone humide. Peut-être cela a déjà été fait ? Zones Humides : Un recalage de la carte est nécessaire. Une partie de la zone bleue dépasse de la rue Nationale et déborde dans le parc du château Fronty. La parcelle ZC111 n'a pas lieu de redevenir une zone naturelle. Elle se trouve dans une zone urbanisée et n'est pas cultivée voire en friche. Le déclassement du petit hameau à l'angle de la rue de Crémonville et de la rue de Paris en zone agricole n'est pas justifié. Aucune de ces parcelles ne retrouvera un usage agricole. L'intérêt écologique y est très limité. L'argument paysager ne tient pas non plus. En cas de nouvelles constructions, l'impact sera limité aux contraintes d'un permis de construire. Au contraire, la possibilité de division de parcelle pour de nouvelles habitation rentre complètement dans l'esprit initial du PADD qui privilégiait cette méthode pour réduire la consommation de terres agricoles.	L'Agglomération Seine-Eure prend acte des remarques et apporte les éléments de réponses suivants : • Les parcelles B1328, B0426, B0427, B0430, B0431 et B0432 et B0433 ont été classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme en raison de leur caractère arboré et de l'intérêt qu'elles présentent pour la qualité paysagère du village. Ce classement vise à préserver cet espace végétal constitutif de la trame verte locale et à la protection de la biodiversité. Être clos de murs n'exclut pas automatiquement la valeur écologique de l'espace (refuge, îlot de fraîcheur, perméabilité etc.). Il ne s’agit donc pas d’un classement fondé sur leur vocation agricole, mais sur leur valeur paysagère et environnementale, aussi indépendamment du fait qu’elles soient des jardins privés ou qu’elles soient closes de murs. Il est néanmoins proposé après échanges avec la commune que la protection environnementale soit retirée uniquement sur les parcelles B0430 et B0432 (partie non arborée), représentant une surface de 6400m². • Les parcelles B0227, B1071 et B1074 sont actuellement classées en zone Agricole. L’ouverture à l’urbanisation de ce secteur ne peut être examinée que dans le cadre d’une révision du PLUiH, et non dans le cadre d’une procédure de modification, dont les effets sont plus limités. Ainsi, la demande ne peut pas être intégrée dans la présente modification n°5. • Concernant le périmètre des zones humides : la zone mentionnée correspond effectivement au périmètre identifié dans le cadre du Programme Pluriannuel des Milieux Aquatiques et Humides (PPMAH). La couche cartographique utilisée à ce stade représente des milieux potentiellement humides à approfondir, qui feront l’objet d’une étude de délimitation précise ultérieure. En	Le commentaire est identique au précédent : seule une procédure de révision permettrait de changer le zonage pour rendre ces parcelles constructibles. S’agissant des parcelles closes de murs, si elles n’ont pas d’activité agricole et compte tenu de leur caractère arboré pour certaines d’entre-elles, un classement en zone N ou Nj me semblerait plus pertinent. La réponse de l’agglomération permet de comprendre comment ont été définis les périmètres des zones humides et qu’un travail d’affinage sera à mener ultérieurement sur le terrain. La collectivité a pris en compte ces remarques et va y donner une issue favorable en conservant ces parcelles en zone U.

		conséquence, il est possible que ce pré-zonage fasse apparaître une approximation locale. L'ajustement cartographique définitif interviendra lors de l'étude dédiée, qui permettra de confirmer ou de rectifier les limites réelles des zones humides, notamment aux abords de la rue Nationale et du parc du château Fronty. • Après réexamen de la situation du terrain et échanges avec la commune, il est proposé de maintenir la parcelle ZC0111 en zone U. Le terrain fait pleinement partie du tissu urbanisé existant, en continuité d'un lotissement, il bénéficie d'un accès direct sur la route départementale. Le terrain présente un potentiel de constructibilité cohérent avec l'organisation urbaine du secteur. Le petit hameau concerné par le déclassement en zone Agricole (A) sera également maintenu en zone Urbaine (U). Ce tissu urbain est uniquement constitué d'habitations et ne présente aucune vocation agricole. Le maintien en zone U assure une cohérence avec l'urbanisation existante et favorise la densification du bâti existant.	
<i>Déposition anonyme</i>	Commune de Saint-Etienne-du-Vauvray : Le déposant souhaite attirer l'attention sur ses deux parcelles cadastrées B0201 et B0667, et actuellement classées en zone A. Il souhaite solliciter l'étude d'un reclassement de ces deux parcelles en zone AU ou U, afin de permettre une éventuelle constructibilité future. Ces terrains se trouvent en bout de rue, dans un secteur déjà largement urbanisé. La rue Nationale compte de nombreuses habitations, et plusieurs zones du village font déjà l'objet de projets de lotissements ou d'extensions urbaines. Il signale que ces parcelles sont situées dans une continuité logique de l'urbanisation existante et qu'elles ne sont pas exploitées pour l'agriculture, elles sont en contact direct avec les réseaux (voirie, eau, électricité, fibre) et ne constituent pas un espace agricole fonctionnel ou stratégique. Au regard de ces éléments (urbanisation existante, cohérence paysagère, absence d'usage agricole, et projets futurs de la commune), il est demandé la prise en considération d'un reclassement en zone à urbaniser.	Il est rappelé que le reclassement en zone U ou AU ne peut être réalisé que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, et non d'une simple modification. Par ailleurs, la parcelle B0201 est située en zone verte du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Boucle de Poses, où toute nouvelle construction d'habitation est strictement interdite. Concernant les protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : Il est proposé de retirer la protection sur la parcelle B0667, ce qui permettra au propriétaire de conserver la possibilité de construire une annexe ou une extension à l'habitation, dans le respect des règles de la zone A. En conséquence, seule la parcelle B0201 restera protégée dans sa globalité, compte tenu de son intérêt paysager et environnemental. Cette solution permet de tenir compte des contraintes réglementaires liées au PPRi tout en apportant une réponse proportionnée aux enjeux de ce secteur.	Le commentaire est identique aux précédents : seule une procédure de révision permettrait de changer le zonage pour rendre ces parcelles constructibles. La réduction du périmètre de protection du patrimoine végétal permettra une construction limitée sur la parcelle B667.
<i>Déposition anonyme</i>	Commune de Porte de Seine : À la suite à votre enquête je tiens à vous informer que dans notre si belle commune de porte de Seine nous avons des terrains inondés chaque année, à l'heure d'aujourd'hui ces terrains sont constructibles, je ne comprends pas comment les règles sont définies. <i>Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :</i> <i>Cette personne est venue lors d'une permanence. Elle s'inquiète des impacts d'éventuelles nouvelles constructions sur le secteur de Porte-Joie dans un secteur actuellement classé en U et qui est affecté par des remontées de nappe et notamment des répercussions que cela pourrait avoir pour les constructions voisines du fait du rehaussement des nouvelles constructions.</i>	Le PLUi prend bien en compte les risques d'inondation. Le règlement renvoie systématiquement à l'application des Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi). À Porte de Seine, le PPRi du territoire de la Boucle de Poses s'applique. Le plan de zonage du PLUi est ainsi élaboré en tenant compte des zones d'aléas définies par les PPRi : aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation dans les secteurs classés en zone rouge ou verte du PPRi (zones où le risque d'inondation est le plus important). Si des secteurs sont déjà urbanisés et situés en zone inondable, toute nouvelle construction doit respecter les prescriptions du PPRi : niveau du rez-de-chaussée, interdiction de sous-sol, matériau... Enfin, les PPRi ont une valeur supérieure aux documents d'urbanisme locaux : un permis de construire ne pourra être accordé s'il est contraire aux règles du PPRi. Par ailleurs, les aléas peuvent évoluer avec le temps, notamment en raison des changements climatiques ou d'études hydrauliques actualisées. Les PPRi pourront alors être révisés par l'État pour mieux adapter les zonages aux risques reconnus.	La réponse de l'agglomération est complète et explicite bien les règles dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondation.
<i>M. Ambroise Auvray</i>	Commune de Louviers : Monsieur Auvray est, par le biais de sa SCI familiale, propriétaire depuis 2004 d'un ensemble immobilier situé au 1 Ancien chemin de Saint-Pierre 27400 Louviers et cadastré AD 75, et AD 78 à AD94 (et la partie en zone U	L'Agglomération Seine-Eure apporte plusieurs précisions permettant d'exposer les justifications du classement	La collectivité a bien explicité dans sa réponse les éléments qui ont justifié son choix de ne plus ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Je me suis rendu sur site avec le propriétaire

de la parcelle AD0095) (lieudit « Les Vignes »), pour une contenance totale de 2 ha 91a 40ca soit 29 140 m2. Une bande de terrains longeant la chaussée Décrétot et le Chemin du Gué (parcelles AD 75, et AD 78 à AD 94 (et la partie en zone U de la parcelle AD0095)) ont été classées constructibles (en zone U) lors de l'élaboration du PLUi approuvé le 28 novembre 2019. Il rappelle que ce classement était conforme aux prescriptions du SCoT et du PADD qui privilégiaient les secteurs d'optimisation au sein des espaces agglomérés actuels par comblement de dents creuses. Le classement de ces terrains en pied de coteau avait été également décidé en concertation avec le président de l'Agglo Seine-Eure afin de préserver le site des décharges sauvages, des actes de vandalisme, et des occupations illicites récurrentes sur site, préservant ainsi le coteau. Le 15 juillet 2020, Monsieur Auvray obtient une décision tacite lui indiquant qu'il est titulaire d'une déclaration préalable depuis le 24/06/2020 concernant le détachement et la création de 12 lots à bâtir, cadastré AD 78 à AD 94 et la création et le détachement du lot AD 75 d'une contenance de 25 m2, sur lequel avait été installé par EDF un poste de transformation HTA/BT permettant d'alimenter en électricité une grande partie des habitants de la Chaussée Decretot. Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux concernant le détachement de ces 12 lots sera régulièrement déposée, le 28 avril 2021, en Mairie de Louviers. Après plusieurs échanges avec la mairie de Louviers relatifs à la typologie et l'implantation souhaitable des constructions, M. Auvray a déposé 11 demandes de CU le 19/01/2023 concernant les 11 premiers lots à savoir les parcelles AD78 à AD88. Le lot n° 12 à savoir les parcelles AD89 à AD94 nécessitant un permis d'aménager étant conservé en l'état. Les CU opérationnels seront délivrés le 13/03/2023. En 2024, la commune de Louviers a été concernée par l'étude falaise menée par le BRGM avec plusieurs sites à risques identifiés en zone d'aléas dont les parcelles AD83, AD84, AD85. En octobre 2025, les services de la DDTM indiquent que des travaux sécurisant la zone permettraient que ces parcelles retrouvent leur entière constructibilité. Lors de la phase de concertation relative à la modification n°5 du PLUi, M. Auvray se rendra compte que le projet prévoit un déclassement de la zone U en zone N de ses parcelles AD75, AD78 à AD 94 (et la partie en zone U de la parcelle AD0095). Les motifs mis en avant sont : - D'assurer la préservation du caractère non bâti et naturel de la zone (protection des talus, haies et arbres) qui est traversée par un corridor écologique devant être maintenu pour préserver la biodiversité. Ce patrimoine naturel constitue le paysage du territoire et la trame verte et bleue (TVB) locale délimitée à la suite d'études menées sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique, - L'existence du risque falaise, - La topographie et l'application du règlement encadrant l'exhaussement et l'affouillements destiné à prévenir les glissements de terrain, - L'identification de lisières forestières impliquant une bande de 50 m non constructible. Concernant la trame verte et bleue, M. Auvray indique que la notice d'évaluation environnementale, l'OAP thématique 5.g Trame Verte, Bleue, et noire, n'a pas été soumise au public dans le cadre de la procédure de concertation. M. Auvray conteste ce projet de déclassement en mettant en avant les arguments suivants : - Sur la trame verte et bleue : le dossier Stratégie de conservation et de restauration de la trame verte, bleue et noire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure réalisé par BIOTOPE identifie clairement des zones à préserver dans le cadre de la future OAP. Pour preuve, l'OAP - Thématique 5.g. TVBn en page 4, identifie clairement le réservoir (ou cœur) de biodiversité à l'Est de la Chaussée Décrétot bien au-delà des parcelles de Monsieur Auvray. - Par ailleurs, ces parcelles ne sont pas dans un périmètre de parc naturel régional ni dans un périmètre de protection de monuments historiques. Elles ne sont également pas incluses dans un périmètre de ZNIEFF ni classées Natura 2000. De plus les parcelles ne présentent pas d'espèce animale, végétale ou de biotope rare ayant fait l'objet d'un classement environnemental. - Sur le risque falaise : il ne concerne que trois parcelles mais seuls des travaux de sécurisation du pic rocheux seraient susceptibles de prévenir ce risque. Ainsi, le déclassement en zone N des 3 parcelles ne permettra ni de prévenir le risque, ni de protéger les riverains. Au contraire, le maintien de la zone en Zone U permettra de financer les travaux de sécurisation du pic rocheux. - Sur la topographie et l'application du règlement du PLUi : afin de respecter la trame et la forme urbaine existante dans le quartier, il avait été convenu de prendre comme exemple la maison située sur la parcelle cadastrée AD32, au 34, Chaussée Décrétot. Après plusieurs échanges avec la mairie de Louviers, la typologie et l'implantation souhaitable des constructions a été définie. - Sur les lisières forestières : M. Auvray met en avant que ses parcelles se trouvent bien à plus de 50 m de la limite forestière et que le SCOT prévoit la protection des grands massifs boisés des sites non constructibles conçus sur une épaisseur minimale d'environ 30 m (cette distance est réduite à 15 mètres en milieu urbain). Or les parcelles étant en milieu urbain, une distance de 25 mètres serait de fait plus cohérente et conforme au SCOT.	projeté de la frange parcellaire en zone N (parcelles AD0078 à AD0094 à Louviers). • Un risque naturel avéré et une topographie difficilement compatible avec l'urbanisation : Le secteur se situe en pied et en pente de coteau, sur un versant instable, présentant un risque potentiel de mouvements de terrain. Les pentes observées rendent difficilement compatibles le respect des règles d'affouillement et d'exhaussement du PLUiH (limitées à 0,75m pour prévenir les glissements). Il est également relevé un risque d'éboulement diffus, même si seules trois parcelles sont répertoriées en « risque falaise » par la DDTM de l'Eure, et un aléa fort de retrait- gonflement des argiles (mentionné dans les certificats d'urbanisme). Par conséquent, l'urbanisation de cette frange serait techniquement difficile et présenterait un risque pour les biens et les personnes. Ce classement en zone N relève du principe de précaution, inscrit dans la charte de l'environnement. L'Agglomération autorise l'urbanisation uniquement dans les secteurs reconnus sûrs. Elles ne conditionnent pas le zonage à la capacité des propriétaires à financer des travaux nécessaires à la sécurité des biens et des personnes. • La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale : Les talus, haies et boisements présents composent la trame verte locale : ce milieu naturel joue un rôle de corridor écologique, de stabilisation des sols, et structurent le paysage du coteau. La réglementation nationale impose d'ailleurs la préservation des continuités écologiques locales. Les terrains appartenant à M. Auvray sont identifiés au titre de la TVBn dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Normandie et dans l'étude réalisée en 2021 par l'agglomération Seine-Eure. • Un raisonnement cohérent à l'aune du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) : Dans le cadre de la sobriété foncière et du ZAN, le PLUi doit cibler les terrains réellement adaptés à l'urbanisation et préserver ceux qui présentent des risques naturels ou instables, ainsi que des enjeux écologiques et/ou topographiques. Cette démarche se concentre prioritairement sur les dents creuses, au sens du SRADDET de Normandie. Une dent creuse correspond exclusivement à une parcelle (critères cumulatifs) : d'une emprise foncière inférieure à 2500 m², entourée d'au moins trois côtés par des parcelles considérées comme déjà artificialisées au 31 décembre 2020, dépourvue d'usage agricole, non concernée par un risque naturel, non concernée par une protection environnementale. Or, les parcelles concernées constituent un ensemble d'une superficie de plus de 7000m², ne sont pas entourées par trois côtés de parcelles déjà artificialisées et participent à un ensemble naturel cohérent à protéger. Elles ne répondent pas à la définition de dent creuse et ne sont donc pas retenus comme gisements fonciers à mobiliser dans le cadre de la trajectoire du ZAN d'ici 2050.	pour visualiser les problématiques liées à ces parcelles. J'ai ainsi pu constater : - que ces parcelles ne pouvaient pas être selon moi considérées comme des dents creuses car bien qu'il y ait des constructions en amont et aval, la partie non-urbanisée est relativement large, - que ces parcelles ont été ouvertes à l'urbanisation dès 2019 lors de l'élaboration du PLUi mais que cela ne constitue pas un droit permanent, - que la topographie des lieux rend plus complexe la construction de maisons en respectant les règles du PLUi sur les hauteurs d'affouillement et d'exhaussement, - que le reclassement de parcelles de zone U en zone N concernait également d'autres parcelles appartenant à des propriétaires différents (ZB 695 à ZB699).
--	--	---

	M. Auvray demande que ce projet de reclassement soit abandonné pour les raisons suivantes : - Il s’agit bien d’une unité foncière non bâtie et les parcelles se situent dans un alignement urbain existant (proximité des terrains construits et absence de fracture d’urbanisation), - Les parcelles sont desservies par l’ensemble des équipements publics et des réseaux, - La typologie des bâtiments susceptibles d’y être construits, leurs implantations, ainsi que la taille des parcelles, respectent les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur. De plus en tenant compte de : - La proximité des parcelles avec le nouveau quartier de la Gare de Louviers, - Les prescriptions du PADD, - Une DP tacite et purgée créatrice de droits, Il demande le maintien du classement constructible, la non-application des éléments TVB, le respect des droits acquis issus de la DP 2020. Il joint à sa déposition en pièces jointes des échanges avec la DDTM relatifs au risque falaise sur les parcelles AD83, AD84 et AD85, une déclaration préalable de 2020 pour les parcelles AD67 à AD76, et un certificat d’urbanisme opérationnel du 13/03/2023 pour la parcelle AD78.		
<i>M. Ambroise Auvray</i>	Commune de Louviers : Monsieur Auvray est par le biais de sa SCI familiale propriétaire depuis 2004 d’un ensemble immobilier situé au 1 Ancien chemin de Saint-Pierre 27400 Louviers et cadastré AD 60, pour une contenance totale de 4 ha 04 à 80 ha, soit 40 480 m2, et actuellement classée en Zone NI, AU et N. Le domaine bénéficie, depuis le 01 aout 2025 d’un certificat d’urbanisme opérationnel (n° CU 27375250188) permettant la création d’une Surface de plancher autorisée d’environ 7 384 m² pour la partie château et dépendances permettant le développement d’un resort sécurisé et privé, composé d’un hôtel-restaurant haut de gamme (min 50 chambres) et d’équipements destinés à une clientèle touristique et d’affaires (P1 CU 27375 25 00188). Or l’ensemble des prospectus potentiels qui ont visité le site ont soulevé la problématique du dimensionnement de la zone NI concernant notamment le stationnement et de l’implantation d’équipements (tennis, piscine, etc...) destinés à une clientèle touristique et d’affaires au regard de la typologie du site. C’est pourquoi, depuis l’approbation du PLUi en 2019, M. Auvray demande aux élus et aux services de l’Agglo Seine-Eure l’extension de la Zone NI actuelle à l’ensemble de la parcelle AD 60 actuellement classée en zone N. Pour étayer cette demande, il se base sur : • Le contexte réglementaire : le règlement du PLU peut à titre exceptionnel délimiter dans les zones naturelles agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d’accueil (STECAL) limitées dans lesquelles peuvent être autorisées (notamment) des constructions. Dans le cas présent : - La partie de la parcelle AD60 en zone N se situe dans un alignement urbain existant, (proximité des terrains construits et absence de fracture d’urbanisation), - La partie de la parcelle AD60 en zone N est desservie par l’ensemble des équipements publics et des réseaux, - La typologie des équipements à vocations touristiques susceptibles d'y être construits ou aménagés, leurs implantations, ainsi que leurs tailles, respectent les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur. • Le contexte environnemental : la parcelle AD60 n’est pas incluse dans un périmètre de parc naturel régional ni dans un périmètre de protection de monuments historiques. Elle n’est également pas incluse dans un périmètre de ZNIEFF ni classée Natura 2000. De plus les parcelles ne présentent pas d’espèce animale, végétale ou de biotope rare ayant fait l’objet d’un classement environnemental. Il indique également que cette parcelle n’a pas vocation à être boisée et s’appuie pour cela sur l’analyse contextuelle de la parcelle par un conseiller forestier en 2018 et d’un échange de courriel avec la DDTM concernant un projet de remise en pelouse calcicole de ce coteau calcaire en 2018. Concernant cette modification envisagée, il signale que les documents mis à disposition du public lors de la concertation, ne prenaient pas en compte cette demande concernant l’extension souhaitée sur Stecal. Il rappelle que le PADD prévoit de développer les structures d’hébergement et d’accueil touristiques, de limiter la consommation de foncier agricole, de privilégier le comblement des dents creuses et de se développer en limitant l’étalement urbain. Ainsi en prenant en compte la proximité des parcelles avec le nouveau quartier de la Gare de Louviers, le contexte réglementaire, les prescriptions du PADD, le caractère structurant du projet pour le territoire et les oublis manifestes des demandes de la SCI concernant l’extension de la zone NI. Il demande l’extension du STECAL de la Zone NI sur la totalité de la Zone N de la parcelle AD 60.	En complément de la réponse apportée au point 1.3 (déposition E19, @22, @23, l’Agglomération Seine-Eure apporte les éléments suivants relatifs à cette demande d’extension du Stecal. Au sujet de la demande d’extension de la zone NI (Naturelle de loisirs) sur la parcelle AD0060 : L’extension sollicitée reviendrait à étendre un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), qui est une procédure strictement encadrée nécessitant un avis obligatoire de la CDPENAF puisqu’une telle modification constitue une ouverture à l’urbanisation. Par conséquent, elle ne pourrait intégrer à la présente modification n°5 sans remettre en cause le calendrier de la procédure. Urbaniser ce secteur dégraderait ce versant écologique déjà sensible. Le PADD soutient le tourisme vert, mais pas au détriment des continuités écologiques. M. Auvray n’a par ailleurs jamais démontré l’absolue nécessité des besoins en stationnement et en équipements, auxquels il peut être répondu au sein des zones NI et AU existantes.	La demande de M. Auvray porte sur l’extension de la superficie du Stecal NI à l’ensemble de la parcelle AD60 (soit une superficie totale de 40 480 m²). La demande de M. Auvray semble difficilement recevable pour le moment dans le cadre de cette modification n°5 pour les motifs suivants : - la surface importante de cette parcelle ne me semble plus correspondre à la notion de Stecal qui doit se réduire à un secteur de taille limitée, - il aurait pu être envisagé d’utiliser une partie des terrains de l’OAP de la Villette qui est déjà prévue d’être urbanisée en proposant de revoir le périmètre de cette OAP, - la prise en compte de cette demande nécessite un avis de la CDPNAF qui pourrait justement statuer sur la pertinence d’une extension à l’ensemble de la surface de la parcelle. Dans le cadre de la présente modification, la CDPNAF n’a pas statué sur cette demande. - cette demande ne me semble pas suffisamment motivée : il serait nécessaire de disposer d’éléments plus concrets pour justifier les surfaces minimums nécessaires et d’éventuels plans d’implantation. De ce fait, je suggère que cette demande puisse être examinée dans le cadre d’une modification ultérieure du PLUiH.
<i>M. Jean-Baptiste Crestin</i> <i>Terres à Maisons</i>	Commune de Louviers : La société Terres à Maisons Normandie obtenu un permis d’aménager délivré par le maire de Louviers par arrêté du 21 septembre 2016. Deux permis d’aménager modificatifs ont également été accordés, le 06/02/2017 et le 26/06/2017. Ce lotissement a été aménagé depuis et 41 lots à bâtir ont été créés et viabilisés	La règle de recul de 50m de la lisière forestière ne résulte pas du changement de zonage de la parcelle, elle constitue une règle générale du PLUiH, quel que soit la zone, la nature et l'historique du terrain. L’objectif premier de la	La parcelle se situant au sein d’un lotissement, il est compréhensible que cette parcelle reste classée en zone U. Concernant l’impact des lisières forestières, la réponse de la collectivité est complète et motivée en mettant en avant

	autour de la rue Julie-Victoire Daubié ainsi que la production d’un macro-lot destiné à recevoir 26 logements dont les travaux sont en cours de réalisation. Chacun des lots de terrains à bâtir a donné lieu à l’édification d’une maison d’habitation, sauf sur le lot n°2, cadastré aujourd’hui section AO n°472. Ce lot a, en effet, connu des difficultés de commercialisation ainsi que des difficultés dans l’instruction de permis de construire tout au long de l’année 2024. Dans le projet de modification envisagé, la parcelle AO n°472 actuellement classée en zone U du PLUi, est destinée à être impactée par une bande de 50 mètres de profondeur, comptée de manière perpendiculaire à partir d’une lisière forestière qui sera identifiée au futur règlement graphique, au sein duquel toute construction nouvelle sera interdite. Elle est destinée en conséquence à être classée en zone N du PLUi. Ces futurs classements portent une atteinte substantielle à l’opération de lotissement précédemment évoquée, portée par la société Terres à Maisons. Il sollicite le maintien de la parcelle AO n°472 dans une zone constructible pour les raisons suivantes : • Un classement en zone N ne peut être envisageable : le classement en zone naturelle a pour but de protéger certains secteurs, et de les rendre, par la même, inconstructible. Dans le cas présent, il est envisagé de classer la parcelle AO 472 pour les raisons suivantes : « L’état naturel du terrain justifie sa protection de toute nouvelle construction d’habitation, situé par ailleurs en lisière forestière. Dans ce cas, la réglementation prévoit l’interdiction de toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m de la limite forestière. Son déclassement en zone N est ainsi justifié ». Or, la parcelle AO472, si elle n’est pas encore bâtie, ne constitue pas, en elle-même, un espace naturel et ne présente par ailleurs aucun intérêt écologique ou paysager, qui nécessiterait une protection particulière. Elle n’est pas boisée et elle ne présente aucune végétation, qualité ou un intérêt particulier dont la préservation justifierait le classement du terrain en zone naturelle. Elle fait partie d’une opération d’aménagement qui comprend environ 70 logements, située dans l’enveloppe urbaine de la commune de Louviers. Un chantier de 26 logements est d’ailleurs en cours au sein de cette opération situé à une distance équivalente de la forêt que le lot n°2 dont il est question. Ce terrain est actuellement en zone U du PLUi et est desservi par la voirie et par les différents réseaux. Il est entouré à l’Ouest et au Sud par des maisons d’habitation, appartement au lotissement aménagé par notre société. Il est, pour l’instant, vierge de construction mais il est destiné à être urbanisé, dans le cadre du lotissement autorisé par le permis d’aménager dont bénéficie Terres à Maisons. À ce titre, les terrains contigus à la parcelle AO n°472, qui présentent une configuration identique sont, eux, classés en zone U. Concernant la préservation de la lisière forestière, les lisières forestières sont déjà préservées dans l’actuel PLUi (sachant que le PADD ne prévoit que la préservation et la valorisation des lisières forestières de la Forêt de Bord, qui ne sont pas concernées ici). Le règlement veille en effet à ce qu’aucune construction (hors annexe de moins de 20m² d’emprise au sol) ne puisse s’implanter à moins de 15m d’une lisière boisée. S’agissant de la parcelle AO n°472, qui correspond au lot n°2 du lotissement, une marge de recul de 15 mètres doit obligatoirement être respectée par rapport à la lisière forestière. De ce fait il conclut sur ce point que la parcelle AO472 est incluse dans l’enveloppe urbanisée de la commune de Louviers, et ne correspond pas à un espace naturel ou serait pourvu d'un quelconque intérêt écologique ou paysager, qui nécessiterait une protection particulière et à vocation à être urbanisée, au même titre que l’ensemble des lots du lotissement qu’elle intègre. • La parcelle AO472 est destinée à intégrer un nouveau secteur : il est prévu la création d’un nouveau secteur de protection des lisières boisées, au sein du règlement graphique, et des dispositions générales dans le règlement écrit s’y rattachent, de manière à encadrer ce secteur. Les lisières boisées sont, pourtant, déjà protégées dans le cadre du PLUi actuellement en vigueur, comme cela a été démontré précédemment, que cela soit à l’intérieur des zones U, des autres zonages comme les zones A et N, ou encore, dans le cadre de chaque OAP sectorielle concernée (c’est le cas de toutes les OAP prévues sur la commune de Louviers). La modification vise seulement à augmenter, de manière substantielle, le recul à partir de la lisière boisée qui est porté à 50 m. Or, à aucun moment ce recul n’est justifié. Il apparaît, en outre, que ce recul serait en contrariété avec les dispositions du SCOT Seine Eure Forêt de Bord qui indique qu’un recul de l’urbanisation est instauré avec une largeur de 30 mètres assurant une bonne efficacité écologique pouvant, en milieu urbain, être ponctuellement ramenée à 15 mètres minimum. Le SCOT évoque également la protection des lisières boisées dans sa partie « Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers » en recommandant de généraliser la réservation d’espaces tampons d’au moins 10 mètres de large notamment pour les lisières forestières. Compte tenu de ce qui précède, selon le SCOT, un recul de 10 à 15 mètres, notamment en secteur urbain, rempli son office pour préserver les lisières forestières, et constituer une zone tampon, notamment pour préserver la biodiversité. Rien ne justifie, donc, un recul tel de 50 mètres.	règle de recul depuis les lisières boisées est de contribuer à la préservation de la biodiversité, dans le cadre du travail engagé par l'Agglomération Seine-Eure sur la Trame Verte et Bleue (TVB). Cette mesure vise à protéger les continuités écologiques, notamment les interfaces boisées qui jouent un rôle essentiel pour de nombreuses espèces. Elle répond également à un enjeu de sécurité publique, en limitant l’exposition des constructions aux risques liés à la proximité immédiate des boisements (feux de forêts, chutes d’arbres, etc.). Cependant, il s'avère en effet difficilement justifiable de classer en zone N des terrains en effet viabilisés issus d'un lotissement, ne présentant pas de caractère naturel manifeste relevant de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. En conclusion, il est proposé de : - ne pas retenir le classement en zone N, - maintenir la règle générale de recul de 50m de la lisière boisée.	les risques liés à la proximité de constructions et d’espaces boisés notamment en matière d’incendie (risque de feu de forêt liés à un sinistre sur la maison ou à l’inverse atteinte aux biens proches de massifs boisés en cas de feu de forêt). Sur ce point, je tiens à rappeler que Louviers est une des 29 communes du département de l’Eure comportant des massifs boisés exposés au risque d’incendie de forêt qui sont concernées par l’arrêté préfectoral 2025-242 du 15 septembre 2025. Cet arrêté met en place des obligations légales de débroussaillage pour tous les propriétaires de constructions situées à 200 m des massifs et sur une profondeur de 50 m. Ce sont aux propriétaires concernés de réaliser le débroussaillage du massif boisé contiguë à leur propriété. De ce fait, bien que cet arrêté n’empêche pas la construction dans cette bande de 50 m, il ne semble pas pertinent de réaliser de nouvelles constructions dans ces zones.
--	---	---	---

	M. Crestin est surpris de ce choix, alors que la collectivité a réduit le niveau de protection de la forêt située à proximité au cours des dernières années. En effet, un Espace Boisé Classé était présent sur le PLU de 2016 comme nous pouvons le constater sur le plan de zonage réglementaire à cette date. Pour les raisons qui précèdent, il sollicite donc le maintien de la parcelle AO472 en zone U avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière boisée, comme cela est actuellement prévu par l’opération, sur le lot n°2.		
M et Mme Le Thielleux	Commune de Quatremare : Propriétaires de la parcelle B250 (Le village), nous constatons que notre parcelle sera déclassée de la zone U à la zone A dans cette modification. Nous contestons ce déclassement pour les raisons suivantes : • Un bassin de récupération des eaux a été mis en place il y a quelques années sur la parcelle ZH82 afin de récupérer les eaux de ruissellement du bassin versant. Depuis aucune inondation n’a été constatée. • Si cette parcelle devait être impactée par des ruissellements, les parcelles B252 et B613 devraient l’être également alors que ce n’est pas le cas. <i>Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :</i> <i>Dans leur propos, les propriétaires s’étonnent que les raisons évoquées pour ce déclassement ne s’appliquent pas aux deux parcelles dans la suite de cet axe. Une urbanisation complémentaire sur les deux parcelles 252 et 613 viendraient en effet couper également l’axe de ruissellement et le corridor écologique mis en avant dans les argumentaires. Le bassin de récupération des eaux mis en place permet de capter une partie des eaux de ruissellement de la plaine. Ne serait-il pas possible de ne déclasser que la moitié nord de la parcelle, permettant de laisser constructible la partie au sud de l’axe vert qui est de plus protégée par ce bassin ?</i>	Après examen de cette recommandation, la commune de Quatremare a décidé de maintenir sa position initiale, à savoir le déclassement de la parcelle B0250 en zone agricole sur l’ensemble de sa surface. Cette position est motivée par la présence d’axes de ruissellement fortement marqués, ayant généré des épisodes d’inondations, ainsi que par l’incertitude à ce stade sur l’efficacité du bassin de rétention récemment créé. Compte tenu de ces éléments, la commune ne souhaite pas autoriser une urbanisation, même partielle, du terrain. La recommandation de la commission d’enquête n’a donc pas été retenue.	Je ne partage pas complètement l’analyse de la collectivité relative à cette parcelle. Les raisons avancées du changement de zonage étant la présence d’un axe de ruissellement et la conservation d’un couloir écologique traversant l’espace non bâti de la zone U, il me semble tout à fait possible de limiter le changement de zonage aux deux tiers nord de la parcelle sur laquelle se trouvent l’axe de ruissellement et le couloir écologique et de permettre une urbanisation dans sa partie sud dans la continuité de la parcelle ZH46. Recommandation n° 1 : revoir le changement de zonage de la parcelle B250 aux deux tiers nord et laisser en zone U la partie de la parcelle dans la continuité de la parcelle ZH46.
Indivision Oberkampf	Concernant la modification de zonage du bassin d’avirons et de canoë-kayak, l’indivision Oberkampf de Dabrun, émet un avis favorable à la modification n°5 du PLUiH, en ce qui concerne le classement des terrains en zone NI, avec création d’un STECAL (secteur de taille et de capacité d’accueil limités), l’ensemble étant en effet globalement positif pour l’environnement et cohérent avec la Base régionale de plein air et de loisirs de Lery-Poses existante et son extension, ainsi qu’avec les travaux d'aménagement effectués par le carrier, à la demande du préfet de l'Eure en son arrêté du 4 octobre 2013.	L’Agglomération Seine-Eure prend bonne note de l’avis favorable concernant la modification n°5 du PLUiH, notamment sur le classement des terrains en zone NI et la création d’un STECAL.	La réponse de la collectivité n’amène pas de commentaire complémentaire de ma part.

Demandeur	Demande	Réponse de l’Agglomération	Réponse de la commission d’enquête
THEMATIQUE RELATIVE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ			
Déposition anonyme	J’ai pris connaissance avec attention de la modification n°5. Je ne peux qu’en tant qu’habitante de ce territoire depuis toujours mais aussi qu’en tant que membre de l’association « Les Amis pour la Nature » que me féliciter des mesures prises pour protéger la biodiversité locale dont le déclin est préoccupant pour les enfants. Mais est-ce suffisant ? L’agglomération devrait aller beaucoup plus loin pour répondre à tous les enjeux auxquels nous devons faire face, en premier lieu encore une fois nos enfants. Je souhaiterais que des relevés beaucoup plus précis soient effectués pour préserver les espèces présentes notamment dans les jardins en ville, comme à Louviers, et que cela s’applique à tout le territoire. Je comprends la nécessité de construire de nouveaux immeubles mais il faut le faire avec mesure sans détruire la nature qui nous apporte tant de bienfaits. Protéger les arbres, les espaces verts, les jardins est très important. Je suis favorable à cette modification n°5 mais je vous demande d’aller encore plus loin.	La procédure de modification n°5 intègre en effet un travail sur la Trame Verte et Bleue et noire (TVBn) locale, mené à titre d’expérimentation sur 8 communes du cœur urbain du PLUiH. Ce travail, réalisé en collaboration avec les communes, sera progressivement étendu à l’ensemble du territoire lors des prochaines évolutions des PLUi applicables. Cette démarche vise notamment à protéger les continuités écologiques, qu’il s’agisse des fonds de jardins, des alignements végétalisés (haies, arbres), de tout espace vert public ou privé, etc. Le territoire s'engage à aller plus loin : tendre vers une trajectoire de sobriété foncière qui viendrait maintenir des espaces de respiration et de nature en Ville, tout en répondant aux objectifs de production de logements. Par ailleurs, il est rappelé que la Ville de Louviers porte un programme d’actions « Nature en Ville », grande cause municipale, qui comprend notamment la création d’un observatoire municipal de la nature dans le cadre d’« Action Cœur de Ville», et l’élaboration d’un atlas de la biodiversité pour identifier les espèces présentes et suivre leur évolution.	La réponse de la collectivité n’amène pas de commentaire complémentaire de ma part.
Continental Foncier M. Hervé Demeure	Commune de Louviers : Propriétaire rue Eugène Bouthier des parcelles AO557 à 565 qui sont impactées par les modifications des règles de constructibilité dans la bande de 50 m des lisières forestières. La parcelle AO 566 a fait l’objet d’une vente en État Futur d’Achèvement d’un immeuble de 26 logements collectifs en cours de chantier. Il pense que ces parcelles ne sont pas impactées par le principe d’inconstructibilité à moins de 50 m de la lisière de la forêt pour les raisons suivantes : - Continental Foncier est titulaire de plusieurs autorisations d’urbanisme portant sur ces parcelles dont un permis d’aménager en date du 28/11/2023 portant sur les parcelles AO 557 à 566 et un permis de construire du 04/04/2024 dont les travaux sont en cours. Ces autorisations sont d’ores et déjà grevées d’une zone non aedificandi de 15 m pour protéger la lisière. Il ne semble donc pas possible d’appliquer une nouvelle règle d’inconstructibilité à ces terrains. Un permis d’aménager, ou permis de construire, délivré régulièrement et non contesté dans les délais de recours devient définitif et le bénéficiaire dispose de droits acquis à réaliser le projet et ce même si le PLU change après la délivrance du permis. - Il est également admis que les règles de protection des lisières ne s’appliquent pas aux Sites Urbains Constitués (espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l’on rencontre dans les zones agglomérées). La présence de constructions sur les parcelles 566 et 496 à 499 confère de fait aux parcelles 557 à 565 le statut de « site urbain constitué ». Il ne semble donc pas possible d’appliquer une nouvelle règle d’inconstructibilité à ces terrains. Au vu de ces éléments, il demande que la collectivité reconsidère la règle d’inconstructibilité de 50 m et de maintenir celle de 15 m déjà prévue.	Les parcelles cadastrées AO0566 et AO0557 à AO0565 se situent en effet au sein de la bande inconstructible de 50m de la lisière boisée. Elles bénéficient des autorisations d'urbanisme suivantes - un permis d'aménager délivré le 28 novembre 2023, - un permis de construire délivré le 4 avril 2024. Conformément aux articles L.442-14 et L.600-2 du Code de l'urbanisme : un permis d'aménager ou un permis de construire reste valable 5 ans après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et, les règles nouvelles du PLUiH ne peuvent pas remettre en cause la réalisation d'un projet ayant obtenu une autorisation régulière, dès lors que les travaux ne sont pas interrompus plus d'un an. Ainsi, la nouvelle règle relative à la protection des lisières boisées n’aura aucune incidence sur la validité du permis d’aménager, ni sur la possibilité de mener à son terme l’opération de construction autorisée par le permis de construire en cours d’exécution. L’Agglomération confirme donc que le projet peut se poursuivre conformément aux autorisations délivrées, indépendamment de l’évolution des règles du PLUiH.	La réponse de la collectivité est claire et précise. Elle rappelle bien que les nouvelles règles n’auront pas d’incidence sur le permis d’aménager et les permis de construire en cours. Elles ne s’appliqueront que sur d’éventuels nouveaux aménagements postérieurs à l’achèvement de l’aménagement et des travaux. Les travaux en cours ne sont donc pas impactés.

Mme Marie-Agnès Jacobs	Commune de St Etienne du Vauvray : Propriétaire des parcelles ZC53, B856, B368, B798. Vue la modification du PLUi, cela devient inacceptable, embêtant et gênant pour tous les propriétaires des alentours qui dans l’avenir ne pourront plus faire de demandes de construction(s) de plusieurs sortes : garage, bâtiment, abri de jardin.... Dans les années 1970 (avant et après ces années), ces terrains étaient agricoles où l’on y trouvait des ovins, bovins...Ils étaient régulièrement entretenus et ressemblaient vraiment à quelque chose. Sans entretien, ils deviennent des friches. Aujourd’hui, on y retrouve d’énormes ronces, orties et mauvaises herbes. Pourquoi ne pas obliger leurs propriétaires à les entretenir afin de ne pas pénaliser les autres parcelles avoisinantes et ne subissent pas le nouveau classement. Nouvelle de dernière minute Parcelle B357 (à côté des miennes) : cette parcelle vient d’être acquise par un nouveau propriétaire et ce matin même samedi 8 novembre, il est en train de nettoyer / défricher. Espérant vous avoir apporté de nouvelles informations et espère que ma requête aura retenu votre attention. Mais je pense comme d’habitude que c’est une goutte d’eau dans un grand fleuve et que vous ne ferez pas ce que vous avez déjà prévu et acté. Nota : la parcelle B357 était historiquement un herbage qui n’a plus été entretenu et est devenu un taillis avec des ronciers. La limite du bois se situe à la limite des parcelles 355 et 357. <i>Remarque complémentaire du Commissaire Enquêteur :</i> <i>Mme Jacob est propriétaire d’une maison et de parcelles de terrains (ZC53, B856, B368, B798) qui jouxtent une parcelle (B355) qui est concernée par la préservation des lisières forestières. Elle s’inquiète des impacts que cela va avoir sur sa parcelle en matière d’extension ou de nouvelle construction.</i> <i>Dans son propos, elle met en avant que la parcelle B357 n’a jamais été un bois. Il s’agit d’un herbage qui a été laissé à l’abandon et a été envahi par les ronces et les taillis. Elle signale que le nouveau propriétaire est en train de tout nettoyer et de ce fait cela ne sera pas une parcelle de bois. Pour elle le bois concerne les parcelles B355 et plus au nord.</i> <i>Pourriez-vous préciser comment a été fait la détermination des zones boisées sur les communes concernées : travail sur le terrain avec les communes concernées, à partir des données cadastrales où détermination à partir de photos aériennes ? Dans le cas précis de la parcelle B355, pourriez-vous me faire connaître la nature de terrain figurant sur la matrice cadastrale ?</i>	Plusieurs critères ont permis d’établir que la parcelle B0357 est boisée : Dans le règlement graphique du PLUIH en vigueur, le boisement de la parcelle B0357 fait l’objet d’une protection au titre de l’article L.113-1 du code de l’urbanisme (Espace Boisé Classé, EBC) : « Les plans locaux d’urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » Ce classement en EBC permet d’entretenir le terrain concerné, mais interdit de couper les arbres qui s’y trouvent et d’imperméabiliser le sol. La photo interprétation (interprétation de photographies aériennes) permet d’attester la présence d’arbres sur la parcelle B0357. Une visite du site en date du 26/11/2025 a permis de mettre en évidence la présence d’arbres à différents stades de développement ainsi que d’une végétation buissonnante. La partie de la parcelle située sur le coteau est la partie la plus arborée. L’ensemble de ces éléments permettent bien de considérer la parcelle B0357 comme étant boisée. Le projet de protection de la lisière boisée est donc à maintenir. Cependant, la photo interprétation ainsi que la visite du site ont également mis en évidence qu’une partie de la parcelle n’est pas boisée sur sa largeur. Il est proposé de revoir le tracé de la lisière boisée au regard de la réalité du terrain. Bien que la règle de protection des lisières boisées implique des restrictions en matière de construction, dans le cas des parcelles ZC53, B856, B368, B798, le règlement à venir permettra la construction d’extension des bâtiments existant ainsi que des annexes. En effet, lorsqu’une parcelle déjà bâtie est concernée par la protection de la lisière boisée, les constructions sont autorisées à condition de ne pas être plus proche de la lisière boisée que les constructions existantes.	La collectivité a rappelé que la parcelle B357 fait déjà l’objet d’une protection au titre de l’article L.113-1 du code de l’urbanisme (Espace Boisé Classé, EBC) mais une visite sur site a montré qu’elle n’était pas boisée sur une partie de la parcelle ce qui permettra de reculer le tracé de la lisière boisée. Elle a rappelé également que contrairement à ce que pensait la déposante, il lui sera toujours possible de faire une extension sur sa maison ou une annexe à condition que ces nouvelles constructions ne se rapprochent pas plus de la lisière boisée que les constructions existantes.
M. Éric Jammet	Commune de St Etienne du Vauvray : Les cartes présentées ne présentent pas les n° de parcelles. Cela rend difficile leur interprétation. La définition de trame verte et bleue en plein milieu de parcelles habitées et clôturées me paraît incongrue que ce soit rue du Petit Mont ou dans la zone à l'angle de la rue Nationale et de la rue Neuve. En revanche, une zone verte le long du chemin parallèle à la rue du Petit Mont serait, là, tout indiquée. Sur la rue Nationale, concernant les parcelles à gauche du terrain de boules, celle, côté plaine, est en friche et au niveau de la zone humide peut être en zone verte. À contrario, celle jouxtant la rue Nationale est remblayée depuis très longtemps et tient souvent lieu de parking. Elle n'a donc pas vocation à être en zone verte. Concernant les lisières forestières, en page 88, la zone mériterait une visite de terrain pour tenir compte de la topographie et des chemins existants. En l'occurrence, un simple placage géométrique sur une carte n'est pas adapté. Le contexte de l'image de la page 89, est difficile à resituer pour avis un avis circonstancié.	L'Agglomération Seine-Eure prend acte des remarques et apportent les éléments de réponses suivants : Les numéros de parcelles n'apparaissent pas directement sur les cartes présentées dans la notice explicative de la procédure, afin de garantir une lecture plus lisible et compréhensible des plans et des périmètres de protection instaurés au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme. L’ajout de l’ensemble des références cadastrales aurait en effet alourdi la carte et réduit sa lisibilité pour le public. Toutefois, pour assurer une information complète et précise, la liste des parcelles concernées par la protection est bien inscrite dans le dossier. La trame verte locale ne repose pas uniquement sur des espaces publics et ouverts, elle peut traverser des jardins privés (haies, friches, arbres isolés, jardins arborés, franges végétales, etc.) qui contribuent aux continuités écologiques. Il est prévu que la bande de 50m ne soit pas reportée graphiquement sur le plan de zonage afin d'éviter un tracé trop rigide et pouvant être inadapté aux situations locales. Le plan de zonage fera apparaître uniquement la lisière	La réponse apportée est claire et circonstanciée. Elle permet de rappeler que la distance de 50 m sera appliquée au cas par cas lors de l’instruction pour tenir compte d’éléments locaux ce qui me semble pertinent.

		boisée. La distance réglementaire de 50m est ensuite appliquée au cas par cas lors de l’instruction des autorisations, ce qui permettra de tenir compte de la topographie et de considérer les chemins et accès existants.	
Mme Thérèse Beguin	Commune de St Etienne du Vauvray : Propriétaire des parcelles B 426, B 427, B429, B 430, B 432, B 433, B 1328, je trouve injustifié leur classement en trame verte au vu de l’emplacement qui est idéalement situé pour de futures constructions avec zone paysagère. Cela répond également aux attentes d’élus puisqu’ il ne réduirait pas les terrains agricoles. De plus tous les réseaux sont présents.	Il est précisé que les parcelles B0427 et B0429 ne sont pas concernées par la protection paysagère et écologique instaurée. Pour les autres parcelles, leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme s'inscrit dans le travail de constitution de la trame verte locale du PLUi visant à préserver les continuités écologiques et les composantes paysagères. Cet espace est clos de murs et fortement arboré, ce qui en fait un élément paysager et écologique justifiant sa protection. Le fait que les réseaux soient présents et/ou que le site soit bien situé pour de nouvelles constructions, ne constitue pas un motif permettant de déroger à la protection, qui répond à des enjeux environnementaux et paysagers. Il est proposé après échanges avec la commune que la protection environnementale soit retirée uniquement sur les parcelles B0430 et B0432 (partie non arborée), représentant une surface de 6400m².	La collectivité a pris en compte partiellement cette demande en limitant la zone de protection aux parties effectivement arborées de cette propriété. Pour rappel, l’ensemble de ces parcelles sont classées en zone agricole et il n’est donc pas possible, en l’état actuel du PLUi, de prévoir de futures constructions sur ces terrains. Compte-tenu du contexte local et du fait que ces terrains ne sont pas exploités d’un point de vue agricole, il serait plus logique qu’ils soient classés en zone N plutôt que A.
M. Bottier Régis	Commune de St Etienne du Vauvray : Mme Bottier Jocelyne, sa mère, est propriétaire de la parcelle B735 pour laquelle elle dispose d’un CU renouvelé le 02/07/2024 et d’une DP. Il constate que le terrain fait l’objet d’un projet de préservation des espaces verts qui rend une partie de la parcelle non constructible et demande que cette modification ne se fasse pas.	Après échanges avec la commune, il proposé de ne pas maintenir la protection au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme sur le terrain et les terrains voisins. Ainsi, aucune perte de constructibilité ne résultera de la présente modification pour la parcelle.	La réponse de la collectivité n’amène pas d’observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.
M. Philippe Chiappe M. Julien Dugnot	Commune de St Etienne du Vauvray : Dirigeant de la société FINEP et propriétaire de plusieurs parcelles situées à l’arrière du château, face à la mairie de Saint-Étienne-du-Vauvray, je souhaite formuler les observations suivantes concernant le projet de modification du PLU et, en particulier, le classement partiel de l’un de mes bois en Espace Boisé Classé (EBC) : • Sur la pertinence du périmètre d’EBC proposé : L’article L.113-1 du Code de l’urbanisme impose que le classement en EBC repose sur des motifs d’intérêt général clairement établis, tels que la protection écologique ou paysagère. Or, le périmètre actuellement envisagé englobe une lisière très faiblement boisée qui ne présente pas les caractéristiques écologiques justifiant une telle mesure. Il ne correspond pas non plus à la réalité physique du massif, dont le coeur forestier se situe plus en retrait. En outre, aucune concertation préalable n’a été menée avec moi alors même que je suis propriétaire de l’ensemble du massif concerné. Le tracé retenu, en classant comme « boisé » des surfaces qui le sont à peine, introduit une forme d’insécurité juridique et s’éloigne du principe de proportionnalité qui doit guider l’instauration des servitudes d’utilité publique. Un repositionnement du tracé d’environ 40 m vers l’intérieur du massif permettrait de cibler uniquement la partie effectivement forestière. Ce repositionnement aurait l’avantage d’être plus cohérent sur le plan écologique, de préserver la véritable zone boisée et de limiter les impacts injustifiés sur les parcelles attenantes, tout en maintenant le niveau de protection recherché par la commune. • Sur le recul de 50 mètres et les effets disproportionnés sur la constructibilité : Le projet de PLU prévoit une interdiction de construire à moins de 50 mètres d’un EBC. Une telle distance apparaît très supérieure aux pratiques courantes, qui se situent généralement entre 15 et 20 mètres, et rien, dans le dossier, ne semble justifier la fixation d’un recul aussi important. L’application de cette règle aurait pour effet immédiat de rendre totalement inconstructibles mes parcelles B1452 et B1414, pourtant situées en zone U et destinées à l’urbanisation. Une telle conséquence rompt l’équilibre du règlement et conduit à une incompatibilité manifeste entre le zonage et les règles qui s’y appliquent. Elle crée également une situation de droit instable et contraire aux principes de prévisibilité et de proportionnalité des documents d’urbanisme. De plus, plusieurs autres parcelles — notamment B1419, B1421, B1423, B1451, B1425 et B1450 — correspondent à un simple corridor végétalisé d’une largeur inférieure à 25 mètres. Pourtant, le maintien d’un recul de 50 mètres de part et d’autre aboutirait à instaurer une contrainte cumulée de 100 mètres pour la protection d’un linéaire très peu boisé, ce qui ne présente aucune cohérence urbanistique ou écologique. Il convient d’ajouter que, dans la configuration actuelle, le parvis de la mairie et la cour de l’école voisine se	Il est contesté la pertinence du périmètre retenu pour l’EBC. Cette proposition s’inscrit dans la continuité d’un Espace Boisé Classé déjà existant. La modification ne vise donc pas à créer une protection nouvelle, mais à compléter et étendre un espace déjà protégé. Le périmètre retenu résulte du travail engagé à l’échelle intercommunale pour constituer la trame verte locale. Il est proposé de maintenir le périmètre de l’EBC en l’état. L’objectif de ce classement en EBC est de protéger la continuité boisée, même lorsque le boisement comporte des zones moins denses, puisqu’il joue un rôle essentiel dans la transition paysagère entre zone bâtie et massif forestier et les fonctions écologiques de déplacement de la faune. Il est essentiel de rappeler que le classement en EBC et la règle des 20m d’inconstructibilité sont deux dispositifs distincts. L’EBC protège juridiquement la partie boisée, empêche les défrichements et garantit la pérennité du massif. La règle d’inconstructibilité à 20m figure dans le règlement du PLUi et s’applique à toute lisière boisée, qu’elle soit classée EBC ou non. D’ailleurs, cette règle des 20m sera bien appliquée sur la base de la réalité physique du boisement constatée lors de l’instruction des futures demandes de permis. Autrement dit le recul n’est pas calculé depuis le périmètre EBC et ne suit pas un tracé clairement défini au règlement. Le recul de 50m ne sera pas proposé pour ce secteur. L’Agglomération expérimente effectivement une règle d’inconstructibilité de 50m pour les boisements de plus de 4ha. Ce nouveau dispositif n’est donc pas appliqué à ce boisement. Les parcelles B1452, B1414 et celles citées dans la contribution demeurent en zone AU, et leurs droits à construire restent inchangés (application des dispositions	Comme expliqué dans mes remarques complémentaires à cette déposition, Il semble y avoir une incompréhension entre le classement de parcelles en Espaces Boisés Classés (EBC) et la préservation des lisières forestières. La réponse de la collectivité permet de rappeler que le classement en EBC vise à protéger de défrichements mais n’impose pas une bande d’inconstructibilité de 50 m. Il est bien précisé dans la réponse que les droits à construire restent inchangés et sont ceux de l’OAP « Cœur de Bourg ».

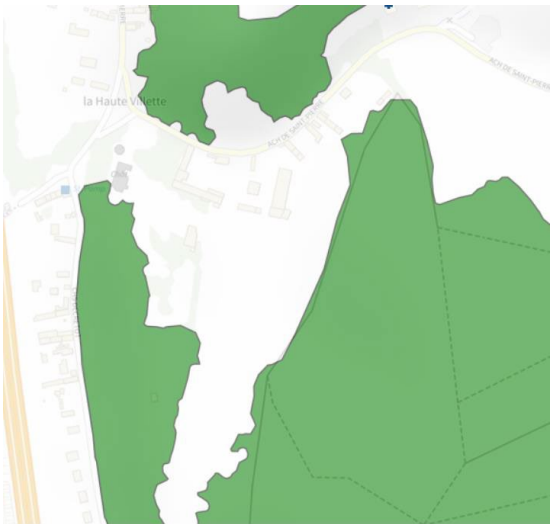
	retrouveraient eux aussi en zone frappée d'inconstructibilité, ce qui confirme le caractère excessif et insuffisamment maîtrisé de la règle proposée. Je ne suis pas opposé à la préservation de cet espace végétalisé et accepte pleinement qu'il puisse être placé en zone N, ce qui permettrait de le protéger sans recourir à un classement en EBC inadapté et disproportionné. • Demandes de révision : Au regard de ce qui précède, je ne conteste nullement la nécessité de protéger les espaces boisés. En revanche, la configuration retenue produit des effets manifestement disproportionnés, tant pour mes parcelles que pour celles du lotissement voisin, dont les droits à construire se verraient également sévèrement affectés. Je sollicite en conséquence : - le repositionnement du tracé de l'EBC de 40 mètres vers l'intérieur du massif, afin d'en assurer la cohérence écologique ; - la modification du zonage des parcelles étroites et faiblement boisées (B1419, B1421, B1423, B1451, B1425 et B1450) afin qu'elles soient classées en zone N plutôt qu'en EBC ; - la réduction du recul de constructibilité à 15 mètres, distance déjà largement suffisante pour assurer la protection du boisement conformément aux pratiques usuelles des PLU. Ces ajustements permettraient de concilier la protection des milieux naturels, la cohérence réglementaire du PLU et le respect des droits légitimes des propriétaires. Ils contribueraient également à renforcer la sécurité juridique du document d'urbanisme, indispensable à un développement territorial maîtrisé. <i>Remarques complémentaires du commissaire enquêteur :</i> <i>Il semble y avoir une incompréhension entre le classement de parcelles en Espaces Boisés Classés (EBC) et la préservation des lisières forestières. Dans le cas de l'ajout d'EBC sur les nouvelles parcelles identifiées en EBC sur la commune de Saint-Etienne-du Vauvray (page 86 de la notice des modifications apportées), pouvez-vous confirmer que ces parcelles ne sont pas concernées par la bande de 50m d'inconstructibilité des lisières forestières ? Le document graphique des pages 88 et 89 relatif aux lisières forestières ne mentionne pas l'impasse des érables et la rue du parc où se trouvent les parcelles mentionnées par M. Chiappe.</i>	de l'OAP « Cœur de Bourg »). Les parcelles B1419, B1421, B1423, B1451, B1425, B1450, etc. sont également classées en zone AU dans le PLUi et intègrent le périmètre de l'OAP. Toute modification de zonage de ces parcelles (en U, N ou autre) ne pourra intervenir que dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi. Néanmoins, cette bande parcellaire de caractère naturel, bien qu'elle ne soit étroite, joue un rôle écologique essentiel justifiant leur maintien en EBC.	
--	--	--	--

M. Michel Rost Société Amex	La déposition concerne le projet de classement en Espace Boisé Classé (EBC) de parcelles en limite immédiate d'un lotissement récemment autorisé. Le périmètre d'EBC tel que proposé appelle de sa part sérieuses réserves quant à sa légalité et à sa pertinence pour les raisons suivantes : • Un zonage reposant sur un tracé arbitraire et dépourvu de base technique récente : il rappelle le classement en EBC doit viser à assurer la protection d'un boisement présentant un intérêt réel au regard de sa structure, de sa densité ou de sa fonction écologique. Or le zonage proposé : - Porte sur une bande boisée de moins de 20 mètres de largeur à certains endroits, - Présente une densité faible et discontinue, - Ne repose sur aucune étude écologique récente, pourtant indispensable pour justifier l'intérêt environnemental d'un classement contraignant. En l'absence de données actualisées, pouvant attester du caractère significatif ou fragile de ce boisement périphérique, le périmètre retenu apparaît arbitraire et disproportionné, en méconnaissance du principe de légalité des documents d'urbanisme. • Une incohérence manifeste quant aux objectifs de protection forestière. Le classement proposé porte sur la seule lisière extérieure du massif, alors que : - Le cœur du boisement constitue la zone présentant le plus fort intérêt écologique, - Aucune caractéristique propre à la bande classée ne justifie un classement prioritaire, - Le secteur retenu apparaît au contraire comme le moins qualitatif, tant par sa faible densité que par son caractère résiduel. La doctrine administrative et la jurisprudence rappellent que le classement en EBC doit être motivé et adapté à la réalité du terrain. Il rappelle que, pour ce lotissement légalement autorisé par un permis d'aménager en cours de validité, élaboré en concertation avec la Communauté d'Agglomération et dont la commercialisation est encore en cours cela : • Porte une atteinte au droit au maintien des situations légalement acquises car la modification projetée rend inconstructible certains lots non vendus, réduit significativement les droits à construire des parcelles bâties et interdit toute extension arrière, imposant des constructions en façade, portant atteinte à l'harmonie architecturale du lotissement. Une telle remise en cause d'un permis d'aménager en vigueur est susceptible de constituer une violation du principe de sécurité juridique. L'administration ne peut légalement, par voie de modification du PLUiH, annihiler les effets d'une autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue, sauf motif impérieux d'intérêt général dûment démontré, ce qui n'est pas le cas ici. • Représente une méconnaissance de l'exigence de proportionnalité des mesures d'urbanisme. La jurisprudence impose que les prescriptions environnementales présentent un lien direct avec l'objectif poursuivi et ne portent pas des atteintes excessives aux droits des administrés. Or ici les effets sur le lotissement sont massifs alors que la bande boisée concernée ne présente aucune valeur environnementale exceptionnelle et qu'un classement du cœur du massif (et non pas de sa lisière), associé à un recul raisonnable de 20 mètres, assurerait pleinement l'objectif de protection. La mesure envisagée est donc manifestement disproportionnée. Pour concilier les impératifs de protection du boisement et le respect des situations légalement acquises, les ajustements suivants sont proposés : • Repositionnement du périmètre d'EBC : un déplacement d'environ 30 mètres vers l'intérieur du massif forestier permettrait de protéger le secteur présentant le plus grand intérêt écologique, d'éviter toute atteinte aux parcelles issues du permis d'aménager et de garantir la cohérence du zonage. • Introduction d'une bande de recul de 20 mètres : il est proposé de prévoir une bande de protection de 20 mètres en lisière du bois, non pas sous forme d'EBC, mais sous forme de simple prescription d'implantation, proportionnée et compatible avec la constructibilité des terrains en zone U. • Prise en compte du permis d'aménager en cours de validité : il est demandé que le classement n'affecte pas la constructibilité des lots issus du permis d'aménager AMEX et que les droits à construire définis lors de son autorisation soient préservés.	Il est contesté le classement en Espace Boisé Classé (EBC) apposé sur un boisement situé en limite immédiate du lotissement « Résidence du Château » récemment autorisé par permis d'aménager. Le périmètre de ce classement correspond strictement à l'emprise réelle du boisement existant. Un EBC peut légitimement couvrir un boisement de toute largeur, dès lors qu'il présente un intérêt paysager ou écologique. Ce boisement est déjà en partie classé comme Espace Boisé Classé. Le projet d'EBC présenté à la modification n°5 du PLUiH constitue la continuité directe de ce massif arboré déjà protégé. Ainsi, il s'agit d'une simple prolongation du périmètre existant, destinée à couvrir l'ensemble du boisement réel, afin de garantir la cohérence et la lisibilité de la trame verte locale. La mise en cohérence du périmètre permet donc de protéger l'intégralité d'un même linéaire boisé et de de maintenir le corridor écologique identifié dans la trame verte locale. La délimitation de ce boisement a été réalisée dans le cadre du travail de constitution de la trame verte locale, conformément notamment aux objectifs du PADD, au SRADDET de Normandie. Le tracé n'est nullement arbitraire, il correspond à la bande jouant le rôle tampon entre les parcelles bâties ou à bâtir et le milieu naturel, et le périmètre n'empiète pas sur les parcelles d'habitation. Le périmètre d'un EBC n'est pas soumis à une largeur minimale. Même si la largeur varie localement, l'ensemble est continu, d'une surface significative et fait partie structurante du maillage écologique locale. Une étude écologique spécifique n'est pas une condition de légalité du classement d'EBC. Le Code de l'urbanisme impose que le classement repose sur l'existence d'un boisement, une valeur paysagère, ou un rôle écologique effectif. Ces critères sont remplis par l'analyse de terrain menée dans le cadre de la constitution de la trame verte locale et l'intégration du boisement dans un corridor identifié à l'échelle intercommunale. Le classement est donc motivé, proportionné et conforme au droit. Le classement en EBC ne supprime pas la constructibilité des lots non encore bâtis : les droits à construire résultant du PA demeurent. Il est aussi important de rappeler que la règle de recul de 20 mètres prévue au règlement du PLUi : « L'implantation d'un bâtiment (agricole ou autre), hors annexe de moins de 20 m², ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée » s'applique à toute lisière boisée, qu'elle soit classée en EBC ou non. Le classement en EBC ne crée donc pas cette contrainte : elle s'applique de toute façon en raison de la présence même du boisement. Cependant, le permis d'aménager a été instruit selon les règles de l'OAP « Coeur de Bourg », qui <u>ne prévoit pas de distance spécifique par rapport aux lisières boisées</u>. Par conséquent, la réglementation du lotissement n'a pas tenu compte de la distance de 20m prévue par le PLUiH. Aujourd'hui, cela ne pose pas de problème, car les règles opposables sont celles du PA et de l'OAP. C'est à l'avenir, lorsque le PA expirera et que l'OAP ne sera plus opposable, que les règles du PLUiH s'appliqueront, dont la distance de 20m de la lisière boisée. Néanmoins, dans notre cas présent, le classement du boisement en EBC n'influe pas sur l'application de cette lisière boisée. Ce n'est pas le classement en EBC qui interdit	Cette déposition et la réponse de l'agglomération sont quasiment similaires à celles de la déposition précédente qui concerne les terrains de l'OAP Centre Bourg. Il est rappelé que le classement des parcelles en EBC n'a pas d'incidence sur la constructibilité des terrains, même ceux non encore bâtis, car ce sont les règles du plan d'aménagement et de l'OAP qui continuent à s'appliquer.
--	---	--	---

		davantage la constructibilité des lots. Il empêche uniquement l'abattage non motivé d'arbres. Enfin, il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'Agglomération Seine-Eure conduit un travail approfondi d'identification et de préservation de la trame verte et bleue locale. À ce titre, une expérimentation réglementaire est en cours concernant une règle d'inconstructibilité de 50m en lisière des boisements, uniquement applicable aux massifs d'une superficie supérieure à 4 hectares. Le boisement concerné par le lotissement n'entre pas dans cette catégorie, la règle des 50m n'a donc pas été projetée pour ce secteur.	
--	--	---	--

Demandeur	Demande	Réponse de l’Agglomération	Réponse de la commission d’enquête
THEMATIQUE RELATIVE AU REGLEMENT			
Déposition anonyme	Comme proposé dans le projet de modification n°5 PLUi, il est impératif de modifier la hauteur maximale des annexes. La hauteur actuelle de 4m ne permet pas la construction de double garage, ce qui est une réelle problématique. Le projet propose de passer la hauteur maximale à 5.5m. En passant sur cette hauteur, et sachant que la pente de toit minimum demandée par les Bâtiments de France est de 45°, il sera possible de réaliser un garage de maximum 6m de large (côte extérieure). Ces dimensions restent tout de même très étroites pour stationner des véhicules type SUV, berline... Cependant, la hauteur de 5.5m serait une belle avancée qui permettrait tout de même la construction de garage double. Merci de prendre en considération cette demande afin qu'il y ait de la cohérence entre la hauteur demandée, la pente de toit demandée, ainsi que l'utilisation d'un garage.	La modification n°5 confirme l'évolution de la règle portant la hauteur maximale des annexes à 5,5m au faitage afin d'assurer la comptabilité avec les autres prescriptions architecturales locales.	La réponse de la collectivité n’amène pas d’observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.
Thomas Vautier Bienvenu Architectes Associés	Nous souhaitons préciser la hauteur maximale des constructions pour l'opération de Bouygues Immobilier sur la tranche 1 relative à l'OAP du 11 Novembre. La hauteur maximale des constructions est de 19 mètres correspondant à un gabarit de R+3+Attique.	Il est proposé de donner suite à la contribution : ajustement de l’OAP du 11 Novembre afin de garantir la cohérence entre le projet d’aménagement et les dispositions de l'OAP.	La réponse de la collectivité n’amène pas d’observation complémentaire de ma part. Elle accède à la demande formulée.
Déposition anonyme	Je me pose plusieurs interrogations et demande des cohérences, surtout pour les clôtures : • Une connaissance a fait une demande d'autorisation pour modifier sa clôture, qui a posé difficulté puisqu’elle a été confrontée à la notion d'emprise publique. La clôture donne en effet sur une cour d'école, bien évidemment non ouverte à la circulation publique. Le projet a pourtant été soumis aux règles des clôtures qui donneraient sur un espace public... Il y a un manque de clarté entre les définitions d'emprise publique et d'espace public. Il conviendrait de revoir cela pour éviter les confusions. • La définition du « mur de soutènement » gagnerait à être précisée. Il pourrait être utile d’indiquer que les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements publics (voirie, réseaux, infrastructures techniques, etc.) sont exclus de cette définition. • Comme le règlement autorise les murs en plaques de béton en limites séparatives, pourquoi ne pas ouvrir les possibilités à d'autres matériaux ? comme les murs pleins en bois ou en matériaux composites ? Ce sont des solutions pouvant être aussi bien esthétiques, durables et s’intégrer dans l’environnement.	L'emprise publique correspond juridiquement à l'emplacement appartenant à la collectivité, comme une cour d'école. L'espace public correspond quant à lui à un espace public accessible au public, ce qui n'est pas le cas d'une cour d'école. La distinction sera donc clarifiée dans le règlement afin d'éviter toute confusion dans l'application des prescriptions relatives au clôtures : il est proposé de remplacer la notion d'"emprise publique" par "espace public". La définition du mur de soutènement peut tout à fait être complétée de la sorte. Il est proposé de réviser la définition de la façon suivante : « Mur de soutènement : mur visant à maintenir la hauteur du terrain naturel existant au moment de l’édification du mur, sans dépasser cette hauteur initiale. Les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements ou infrastructures d’intérêt collectif (voirie, réseaux, équipements publics) ne sont pas soumis à cette limitation. » Le règlement du PLUiH autorise actuellement les plaques de béton en limites séparatives. L'Agglomération prend acte de la contribution et propose d’ouvrir à d'autres solutions esthétiques et durables (bois, composites), à conditions que ces matériaux s'intègrent dans le paysage environnant.	La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.
Déposition anonyme	J'ai lu attentivement le règlement sur les clôtures et je suggère d'interdire l'usage des murs en gabions, car ce type de clôture est très massif. Ils ne s'intègrent pas dans le paysage normand et impactent fortement le cadre villageois (exemple à Incarville). Par contre, il pourrait être autorisé d'autres solutions, plus légères et naturelles, comme les canisses végétales (bambou, osier, roseau).	La remarque concernant les murs en gabions est pertinente. L’Agglomération Seine-Eure partage ce constat : ce type de clôture, souvent massif, s’intègre difficilement dans le paysage normand et peut altérer le caractère villageois de certaines communes. Il est proposé de prendre en compte la suggestion et de faire évoluer la réglementation afin d’interdire l’usage des murs en gabions. Par ailleurs, l'Agglomération confirme que le règlement autorise d’ores et déjà les clôtures composées de matériaux naturels : les canisses (bambou, osier, roseau), qui constituent en effet des alternatives plus	La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.

		légères et harmonieuses, peuvent actuellement être autorisés par les PLUi. L'évolution sera proposée pour le règlement du PLUiH et du PLUi valant SCOT.	
Déposition anonyme	Commune de Louviers : Pouvez-vous me confirmer que le projet de création de l'OAP du 11-Novembre, façade Est à Louviers, n'est plus inscrit dans le programme de la modification n°5 ? Le cas échéant, pourriez-vous m'indiquer les raisons de ce report ? Dans un souci de meilleure intégration des constructions rue du 11-Novembre et afin de renforcer la place de la nature en ville, serait-il possible de durcir la règle suivante : « Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 10 % de la superficie de chaque opération. » Serait-il envisageable d'augmenter ce pourcentage et d'instaurer une règle garantissant que les surfaces non bâties perméables ne puissent pas être situées au-dessus d'un parking souterrain, comme cela semble être le cas pour le programme immobilier des Amandiers ?	L'OAP sur la façade Est de la rue du 11 novembre est bien maintenue dans la modification n°5. Au sein de cette OAP, il est spécifié que les espaces perméables représenteront 10% de la surface de chaque opération. En effet, chaque nouvelle construction respecte cette disposition et si nous la modifions, cela ne permettra pas de respecter l'équité entre tous les projets immobiliers de la rue du 11/11. Cette règle des 10% permet un équilibre entre la construction de nouveaux logements et la possibilité d'offrir aux nouveaux habitants des espaces de respiration à travers des jardins ou espaces individuels ou partagés.	La réponse de la collectivité répond aux points soulevés dans la déposition et argumente de manière précise la réponse.
Déposition anonyme	Commune de Louviers : Il est demandé de supprimer la bande inconstructible en bordure ouest et sud de l'OAP La Villette (Parcelles AD 60, et AD 35 à AD 39) et maintenir le pourcentage d'espace non bâtis de de la superficie de chaque terrain à 70%. Sur l'historique et droits acquis : le site est titulaire depuis 2019 d'une OAP n°6 La Villette d'une superficie de 4,2 hectares sur ces parcelles AD 60, et AD 35 à AD 39. Conformément au SCOT alors en vigueur, une marge de recul non constructible de 15 m était imposée en lisière de forêt à l'est, au sud et à l'ouest de l'OAP. Les espaces non bâtis perméables devaient représenter au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible. Depuis le 1 aout 2025, respectant l'ensemble des prescriptions de l'AOP, deux CU opérationnels (CU 27375 25 00182 et CU 27375 25 00183), purgés et créateur de droits confirment la présence des réseaux et la faisabilité des constructions autorisant d'une part la création de 39 lots à bâtir et d'autre part la création de 15 000 m2 de surface de plancher de villas individuelles et d'appartements terrasses. Les modifications projetées visent selon la collectivité à intégrer davantage les enjeux environnementaux existants le secteur en prenant en compte la lisière boisée impliquant une bande inconstructible de 25m en bordure de la forêt, en imposant l'aménagement d'un « couloir vert » traversant le site pour assurer le déplacement de la faune et en augmentant les espaces non bâtis perméables qui représenteront au minimum 80% (initialement à 70%) de la superficie de chaque terrain constructible. L'ensemble de ses prescriptions viendrait contredire les autorisations d'urbanisme en cours, et ne se justifient ni sur le plan environnemental et encore moins sur le plan économique. Pour justifier sa position, le déposant avance plusieurs justifications : • Justifications environnementales : Les parcelles ne sont incluses dans aucun périmètre protégé (PNR, Natura 2000, ZNIEFF, MH, site classé). Aucun enjeu faunistique ou floristique notable n'a été Identifié. La DDTM et l'étude de Monsieur Brard, expert forestier, confirme l'absence de vocation forestière sur la partie ouest de l'OAP (Parcelle AD60). Une bande inconstructible concernant la partie ouest et sud de l'OAP (parcelle AD 60) n'a donc aucune justification. • Justifications économiques : Le fait d'augmenter de 70% à 80% les espaces non bâtis perméables réduit d'un tiers les possibilités de construction sur le site et ce nonobstant l'augmentation de bande inconstructible de 15 m à 25 m en bordure de la forêt. Au regard des couts de VRD et d'aménagement du site ces disposition seraient de nature à remettre en cause l'équilibre économique des projets envisagés. • Constat procédural : Plusieurs documents et arguments ajoutés après la concertation publique n'ont pas été mis à disposition du public, créant une rupture de procédure. Aucune mention concernant l'OAP n'avait été mentionné dans les documents soumis à la concertation publique privant ainsi Monsieur AUVRAY de faire valoir ses arguments. Les justifications du déclassement reposent sur des erreurs factuelles ainsi que des erreurs d'appréciations manifestes. Au regard des droits acquis, de la réalité environnementale du site, de l'équilibre économique des projets envisagés et des avis techniques, il est demandé la suppression de la bande inconstructible en bordure ouest et sud de l'OAP La Villette (Parcelles AD 60), le maintien du pourcentage d'espaces non bâtis de la superficie de chaque terrain à 70%, un avis défavorable concernant l'ensemble modification projetées et notamment l'extension de bande inconstructible de 15 m à 25 m en bordure de la forêt à l'est de l'OAP et la prise en compte des droits issus des CU 27375 25 00182 et CU 27375 25 00183. Pour appuyer son propos il joint à sa déposition les copies des 2 CU, l'analyse contextuelle d'un expert forestier, le descriptif de l'OAP de la Villette de 2019.	Les évolutions proposées répondent à des enjeux environnementaux avérés : -Élargissement de la bande inconstructible en lisière boisée de 15m à 25m afin de préserver la continuité arborée : le boisement est en effet suffisant et continu, constituant une véritable lisière forestière. Elle est identifiée comme maillon écologique, ce qui justifie la nécessité d'une zone tampon plus importante pour garantir sa fonctionnalité. Puis, d'un point de vue de sécurité publique, la présence d'un boisement continu justifie également l'importance de ce recul afin de limiter les risques de propagation d'incendie.  - Insertion d'un couloir écologique non bâti de 5 m pour garantir les déplacements faunistiques, - Augmentation des surfaces perméables minimum pour renforcer l'infiltration des eaux et réduire l'aléa retrait-gonflement. Ces nouvelles dispositions sont justifiées par les enjeux de la TVB locale, la topographie du site et l'objectif de qualité environnementale du site. Les CU invoqués ne remettent pas en cause et n'empêchent pas l'adaptation des dispositions de l'OAP. Concernant le déroulement de la concertation publique, elle a été ouverte conformément à la délibération 2024-263 du 21 novembre 2024, et s'est poursuivie jusqu'au 19 juin 2025, date du conseil communautaire en tirant le bilan. Le dossier de concertation a été alimenté progressivement, au fur et à mesure de l'avancement des études. Par ailleurs, les mesures de publicité mises en œuvre, tant pour la phase de concertation préalable que pour l'enquête publique	Cette OAP se trouve dans une zone actuellement dépourvue de constructions environnantes. Après visite sur site, j'ai pu constater qu'elle est bordée sur son côté Est par une zone boisée. Vu le contexte paysager de ce site, il ne me semble pas incohérent de conserver des espaces non bâtis conséquents et de prévoir un corridor écologique au travers de l'OAP. La consultation de la carte des obligations légales de débroussaillage établie par la DDTM de l'Eure et figurant sur le site de la préfecture de l'Eure (voir extrait de la carte ci-dessous) montre bien que le massif boisé entourant cette OAP est concerné par les obligations légales de débroussaillage (OLD). De ce fait la lisère forestière sur une profondeur de 50 m doit faire l'objet de débroussaillage à réaliser par le propriétaire des constructions bâties (et non pas par le propriétaire du bois). Il me paraît pertinent de ce fait que, pour les zones concernées par ces OLD, dans le cadre d'une protection des personnes et des biens, on n'accroisse pas le risque de départ de feu accidentel à partir des habitations et qu'on ne soumette pas dans l'autre sens des constructions à des feux provenant du massif boisé. Dans le cas présent, la bande non constructible passe d'une distance de 15 m à 25 m soit une profondeur inférieure à celle des OLD et permettra la réalisation d'un nombre conséquent de logements. Cette mesure me semble donc proportionnée au contexte local. Il convient également de rajouter qu'au vu des évolutions réglementaires à venir liées à la réduction de l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles, rien ne garantit qu'une telle OAP puisse être maintenue dans le futur sachant que cette OAP figure dans le PLUi depuis 2019 sans s'être concrétisée depuis.

		actuellement en cours, ont été effectuées dans le strict respect des obligations légales prévues par le Code de l'urbanisme. Elles ont permis à tout habitant de prendre connaissance des évolutions envisagées et de formuler des observations à chaque étape. La procédure a répondu aux objectifs d'information du public et a permis l'expression d'avis et remarques.	
<i>Déposition anonyme</i>	Commune de St Pierre du Vauvray : La mention de l'OAP Friche Labelle « Compte tenu des contraintes environnementales (proximité de la nappe, niveau du rez-de-chaussée minimum et pollution des sols), les opérations de logements de promoteurs sont favorisées afin de mieux maîtriser les contraintes techniques. L'aménagement de terrains à bâtir en sera exclu » devrait être supprimée puisqu'en excluant les terrains à bâtir, elle bloque la possibilité de mettre en oeuvre un aménagement sous forme de lots à bâtir. Les contraintes environnementales peuvent très bien être prises en compte par tout type de porteur de projet dès lors que toutes les prescriptions techniques et environnementales sont clairement établies dès le départ.	L'Agglomération Seine-Eure partage l'analyse : la mention de l'OAP Friche Labelle excluant la réalisation de terrains à bâtir apparaît en effet trop restrictive : les contraintes environnementales du site (niveau de la nappe, gestion des rez-de-chaussée, qualité des sols) peuvent être prises en compte par cadre du projet. Dans cette perspective, et afin d'ouvrir la possibilité à un panel plus large d'aménageurs et de promoteurs, et pour permettre un aménagement sous forme de lots à bâtir, il est proposé de supprimer cette disposition dans l'OAP.	La réponse de la collectivité est complète ; elle prend en compte les suggestions proposées.
<i>M. Christian Morlet</i>	Commune de Louviers : Propriétaire sur la commune de Louviers de la parcelle AS 188 (angle de la rue des oiseaux et de la rue Salengro), sur laquelle figure un emplacement réservé (ER). Cet ER a-t-il une utilité ? Peut-il être supprimé ?	Il s'agit de l'emplacement réservé n°LOU-ER10 identifié le long des parcelles AS0006, AS0007, AS0091, AS0133, AS0137, AS0138, AS0139, AS0188, AS0228, AS0427, AS0607, AS0608, AS0619, AS0621, AS0622, AS0713, AS0714, AS0724, BC0242, BC0243 et ZA0089 pour le projet d'élargissement de la rue des Oiseaux. L'évolution ou la suppression de cet emplacement réservé ne faisait pas partie des objets soumis à la présente modification. Dès lors, conformément aux règles de procédure, il n'est pas possible de supprimer ou de modifier un emplacement réservé après l'enquête publique. Néanmoins, cette évolution pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification. Il est tout de même précisé que cet emplacement réservé ne concerne que la frange de la parcelle longeant la rue, il n'empêche donc pas la constructibilité sur l'ensemble parcellaire restant.	Le projet d'emplacement réservé est donc maintenu mais comme précisé dans la réponse de la collectivité, il n'empêche pas la constructibilité sur l'ensemble parcellaire restant.

Demandeur	Demande	Réponse de l’Agglomération	Réponse de la commission d’enquête
AUTRES DEMANDES – REMARQUES			
Déposition anonyme	Consultation du dossier en mairie : cohérent avec le site internet. • Difficulté de resituer les orientations stratégiques du SCoT et du SRADDET (Plan d’Actions, Orientations, Objectifs) : un document de synthèse annexé permettrait de recoller les cinq modifications successives connues depuis dix ans. • L’aspect ZAN (objectifs selon loi Duplomb) devrait être récapitulé / actualisé. L’aspect transition énergétique / Neutralité carbone devrait être récapitulé / actualisé.	Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont ciblées et techniques : elles concernent principalement la correction d’erreurs matérielles, la mise à jour de protections environnementales ou patrimoniales, et la précision de certaines règles du règlement écrit ou graphique. Elle n'avait pas pour objet d’adapter le document aux objectifs ZAN, ni de redéfinir la consommation d’espace ou la trajectoire foncière du territoire.	La réponse de la collectivité est complète et rappelle que cette modification n’a pas vocation à prendre en compte les objectifs du ZAN.
Déposition anonyme	Cette déposition concerne plusieurs points en relation avec l’élaboration du dossier de modification : • Consultations des parties impliquées : les parties impliquées suivantes ont-elles été consultées : RTE Normandie Énergies, CEREMA, SANEF, HAROPA, TRAPIL, VNF, SAFER Normandie, Fédération des chasseurs de l’Eure, Fédération de pêche de l’Eure, Fédération française du bâtiment de l’Eure, GRDF, Société de collecte des déchets et distribution d’eau potable ? • Compatibilité entre le PLUi-H / SCoT limitrophes : dans les contextes climatiques environnemental, chaque PLUiH et valant SCoT doivent d’être et de rester cohérents avec les PLUiH / SCoT qui l’entourent : en l’occurrence la CA Évreux Portes de Normandie, la CA Seine Normandie et la CA Normandie Sud Eure sont en cours d’enquête publique en même temps que celui de CA Seine Eure. Comment est assurée cette cohérence ? Qui l’assure ? • Rapport Régional de la Chambre des Comptes Normandie : un rapport de la CRC Normandie est paru mi 2025. Quelles observations de ce rapport impactent-elles les modifications du PLUiH soumis à l’enquête publique en cours ? • Impacts évolutions récentes : on relève que les textes récents ou à venir (Loi Duplomb, PPE3, France 2030...) sont susceptibles de modifier conséquemment les objectifs de ZAN et de transition énergétique. Il en est de même pour les données de sortie des plans récents (dont notamment : le contrat de plan État-Région 2021-207, le SRADDET 2024) et des enquêtes publiques régionales en cours (dont notamment le Plan de prévention des risques inondation de la Seine (octobre 2025), le Schéma régional des carrières de Normandie (2026), le Schéma départemental des carrières (2013)). Cette liste des plans régionaux est non exhaustive et reste à établir à jour. Les impacts de ces textes ont-ils été pris en compte ? • Évaluation Environnementale sur la qualité des cours d’eau : l’évaluation environnementale conclut que la modification n°5 présente une incidence globalement positive sur l’environnement du territoire. Toutefois, les données-résultats des SDAGE, SAGE Eure et SAGE Seine-Eure, Iton, Andelle, Oison ne sont pas décrits ni exploités dans la « Notice d’évaluation de la modification n°5 du PUI valant SCoT ». Comment la qualité hydro biologique évolue entre l’entrée et la sortie de chaque cours d’eau à travers la CA Seine-Eure (évolution des indices IBGN / IBD / HMUC ? Évolution des populations de poisson ? Idem pour les analyses physico-chimiques, idem pour toutes ces évolutions dans les étangs du territoire de la CA. Comment ont évolué les débits des cours d’eau sur 10 ans, quels débits et impacts lors de périodes de sécheresse et d’inondations ? Quelles mesures de réduction des consommations d’eaux superficielles et de nappes ? De plus on relève que la MRAe ne s’est pas prononcée sur ces aspects (qualité et débits). Il manque un bilan pluriannuel de conformité des résultats du rejet des stations d’épuration urbaines et des industries. Qu’en est-il des analyses des PFAS et des microplastiques dans les cours d’eau et dans les eaux potables ? • Lisibilité et coûts du projet mis à l’enquête : depuis l’édition initiale des PLUiH et PLUi valant SCoT on note déjà 5 modifications en moins de 10 ans. Le Projet d’Aménagement Stratégique et le Document d’orientation et d’objectifs sont dans les dossiers essentiels établissant le SCoT : comment le public peut-il les lire et en connaître l’efficacité des actions et indicateurs ? Quel est le coût de constitution de ces dossiers ? Il n’y a pas de budget de financement des actions / mesures données dans le projet dans le projet mis à l’enquête et globalement dans les PAS/ DOO ?	1) La modification n°5 du PLUi a fait l’objet d’une consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et R.132-7 du Code de l’urbanisme. Les avis reçus des PPA consultées ont été joints au dossier soumis à l’enquête publique. 2) Les EPCI voisins ont été consultés dans le cadre de la modification n°5, et aucune incohérence n’a été relevée. 3) Le rapport de la CRC de Normandie publié mi-2025 n'a eu aucun impact sur le projet de modification n°5 du PLUi. 4) Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont ciblées et techniques : elles concernent principalement la correction d’erreurs matérielles, la mise à jour de protections environnementales ou patrimoniales, et la précision de certaines règles du règlement écrit ou graphique. Elle n'avait pas pour objet d’adapter le document aux objectifs ZAN, ni de redéfinir la consommation d’espace ou la trajectoire foncière du territoire. 5) Les questions relatives à la qualité des eaux, aux analyses biologiques et physico-chimiques, aux rejets des stations d’épuration ou des industries relèvent du Code de l’environnement et non du PLUi. La modification n°5 n’a pas vocation à traiter ces sujets, suivis par les services compétents locaux et nationaux (Agence de l’Eau, OFB, Police de l’eau, assainissement). 6) Le projet de modification mis à l’enquête publique n’a pas fait l’objet d’un budget spécifique pour sa mise en œuvre. Il a été entièrement élaboré en interne par les agents compétents de l’Agglomération Seine-Eure dans le cadre de leurs missions. L’Agglomération a uniquement été accompagnée par un bureau d’études spécialisé en environnement, chargé de réaliser l’évaluation environnementale et d’apprécier les impacts potentiels des modifications du PLUi. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l’Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 14 décembre 2011 et reste applicable. Il se compose notamment : - du PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables), - du DOG (Document d’Orientations Générales), - et des documents graphiques. L’ensemble de ces pièces est consultable sur le site internet de l’Agglomération Seine-Eure.	La réponse de la collectivité est complète et rappelle le cadre réglementaire dans lequel cette modification a été entreprise. La liste des PPA consultées figure au chapitre I.7 du présent rapport.

Déposition anonyme Habitant de Léry	Commune de Léry : Ce serait bien cette fois-ci que les futurs projets soient destinés à de l’activité économique plutôt qu’encore du résidentiel. Cela permettrait de dynamiser l’économie locale en soutenant les petits commerçants existants. Il faudrait toutefois veiller à ce que ces nouvelles activités ne soient pas une nuisance (visuelle, sonore) avec nos habitations et qu’elles ne détériorent pas le paysage de notre belle commune.	La remarque sur la nécessité de mieux équilibrer les projets à venir, en privilégiant davantage les activités économiques que le résidentiel, est pertinente. Elle rejoint l'orientation du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH, qui prévoit de favoriser la création d’emplois et le développement économique, tout en veillant à la qualité des paysages. En cas de futur projet économique, celui-ci devra donc concilier : accueil d'activités économiques, préservation du cadre de vie et respect des riverains.	La réponse de la collectivité n’amène pas d’observation complémentaire de ma part ; elle prend en compte les suggestions proposées.
Déposition anonyme Habitante de Léry	Commune de Léry : Je rebondis sur la remarque pour développer l’activité économique à Léry. Je suis aussi favorable à cette opportunité d’apporter de la présence économique ce qui dynamiserait la vie locale. Des bâtiments sont vacants et en état d’abandon. Je pense notamment à ceux situés entre la rue du 11 novembre et la rue de Verdun. Ils pourraient très bien être rénovés et réutilisés pour accueillir de nouvelles activités. Ce serait souhaitable que les futurs projets s’intègrent dans une logique de réhabilitation et de mixité d’usages plutôt que de continuer à contribuer à l’étalement et à la consommation de terres naturelles pour encore de l’habitat.	Les bâtiments situés entre la rue du 11 Novembre et la rue de Verdun sont en effet aujourd’hui vacants ou en état d’abandon. Il s’agit en effet d’anciens bâtiments industriels, qui présentent un potentiel pour être réhabilités et réinvestis pour de nouvelles activités économiques, dans une logique de sobriété foncière et de réemploi du bâti existant. Cette remarque est pertinente et rejoint bien les objectifs du territoire. Il est néanmoins précisé que ces bâtiments se situent dans le périmètre de l’OAP "Léry Nord", actuellement vouée pour une opération à vocation résidentielle. Ainsi, l’accueil d’activités économiques dans ce secteur nécessite une évolution de l’OAP. Il est ainsi proposé de modifier l'OAP de manière à favoriser une mixité urbaine, permettant le développement de constructions à vocation économique compatibles avec la fonction résidentielle du village. L'OAP ne sera donc plus exclusivement dédiée à l’habitat, mais elle sera ouverte à une mixité d’activités.	La réponse de la collectivité n’amène pas d’observation complémentaire de ma part ; elle prend en compte les suggestions proposées.