

## [CONCERTATION] L'Agglomération Seine-Eure modifie son PLUi-H et vous associe à la démarche !

L'Agglomération Seine-Eure a engagé le 27 mai 2026 la modification n°7 de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H). Dans ce cadre, une concertation du public est organisée pendant toute la phase d'études, afin d'informer et de recueillir les observations des habitants, acteurs économiques et usagers du territoire.

Les objectifs poursuivis par la modification du PLUi-H sont les suivants :

- harmoniser les règles relatives aux espaces libres de pleine terre dans la zone d'activité d'Alizay, qui sont aujourd'hui différentes selon les secteurs, voire absentes sur certains périmètres ;
- faciliter l'accueil de nouvelles activités industrielles et le développement des activités déjà existantes, dans un cadre réglementaire plus lisible.



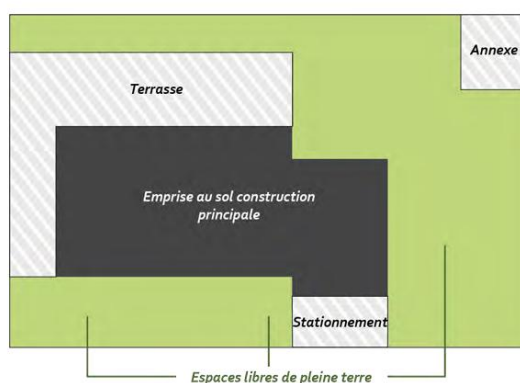
Zone d'activité économique de la commune d'Alizay – vue Google Maps et extrait du plan de zonage n°1 du PLUi-H – commune d'Alizay

La zone d'activité économique d'Alizay, où sont implantées notamment les entreprises Ashland, Biomasse Energie d'Alizay (BEA) et VPK Paper Normandie, est classée en zone UZ dans le PLUi-H de la communauté d'agglomération Seine-Eure (cf. plan ci-dessus).

Au sein de cette zone d'activité, tout projet nouveau doit respecter une surface d'espaces libres de pleine terre (ELPT) minimum dans le but de préserver les espaces végétalisés et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces intégrées aux ELPT ne peuvent être ni bâties ni imperméabilisées. Elles sont définies comme suit au sein du PLUi-H :

**Espaces libres de pleine terre :** *Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.*

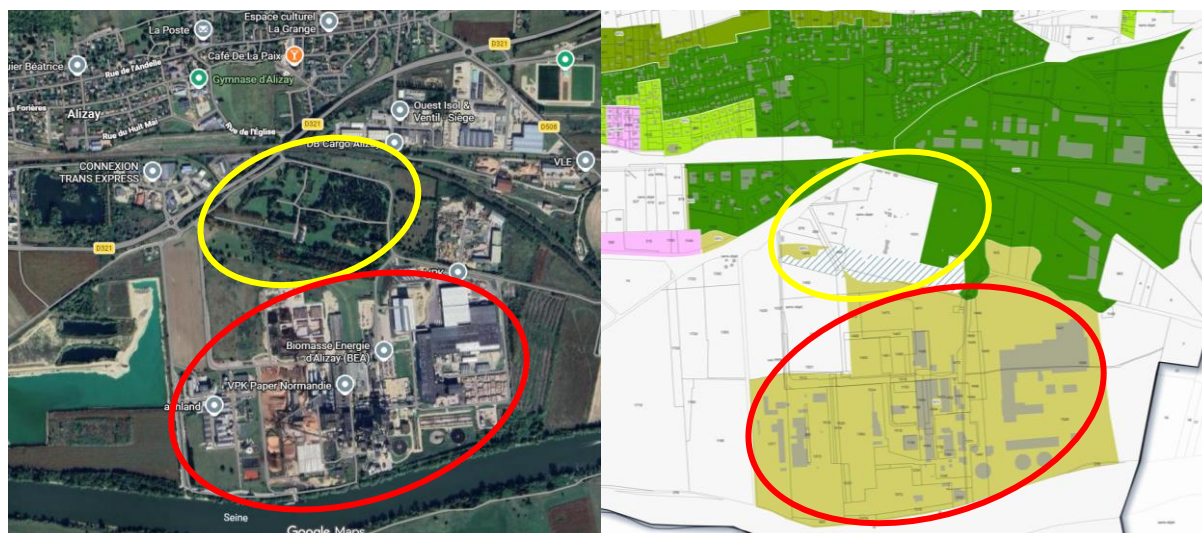
Schéma illustratif :



Sur la zone d'activité d'Alizay, les règles actuelles sont peu lisibles et parfois incohérentes, car :

- plusieurs taux différents coexistent (par exemple 65% sur un secteur, 20% sur un autre) ;
- ces taux ne paraissent pas adaptés à la réalité du terrain : le taux le plus élevé s'applique à la partie la plus urbanisée (cercle rouge sur la photo et le plan ci-après) et le taux le plus bas à la partie la plus végétalisée (cercle jaune sur la photo et le plan ci-après) ;
- certains secteurs sont non réglementés, ou renvoient à des documents (PPRi) qui ne fixent pas de taux d'espaces libre de pleine terre ;
- les limites des secteurs ne correspondent pas toujours aux parcelles des entreprises, ce qui oblige un même site à appliquer plusieurs règles selon les parties du terrain.

Par ailleurs, le taux de 65% a été fixé en lien avec des dispositions du PPRi relatives à l'emprise au sol des aménagements et constructions. Or, ces règles ne se superposent pas toujours de façon simple : certaines surfaces (par exemple des voies en enrobé) ne sont ni comptées comme « pleine terre », ni comme « emprise au sol », ce qui peut créer des incompréhensions et des difficultés d'application.



Zone d'activité économique de la commune d'Alizay – vue Google Maps et extrait du plan des ELPT du PLUi-H – commune d'Alizay

En conclusion, il apparaît que les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres de pleine terre sont peu adaptées, difficiles à justifier et à appliquer. Cette situation complique le développement de projets nouveaux au sein de la zone d'activité alors même qu'il est souhaité, à l'heure du « zéro artificialisation nette » (ZAN), une densification des parties déjà urbanisées du territoire.

Le travail mené dans le cadre de la modification n°7 du PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure vise à produire un cadre réglementaire plus clair, plus cohérent et plus adapté au contexte, à même de permettre le développement de la zone d'activité économique d'Alizay tout en préservant les espaces végétalisés qui le nécessitent.