



PLUIH approuvé le 28 novembre 2019
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026
Modification n°6 approuvée le
Modification n°7 approuvée le

Mise en compatibilité n°1 : 27 mai 2021
Mise en compatibilité n°2 : 18 décembre 2025
Mise en compatibilité n°3 :

Le Président,

1. Modification n°7

Notice des modifications apportées et justifications



DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUIH5

1. Contexte juridique de la modification de droit commun 5

2. Présentation des étapes de la procédure..... 5

- 2.1. La concertation avec le public5
- 2.2. La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF6
- 2.3. La participation du public par voie électronique6
- 2.4. La prise en compte des avis avant approbation par le conseil communautaire6
- 2.5. La mise en application du PLUIH modifié6

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUIH ET LEURS JUSTIFICATIONS7

1. Etat des lieux du site et de la réglementation applicable..... 7

- 1.1. Une zone d'activité économique importante et diversifiée, accueillant notamment des entreprises industrielles7
- 1.2. L'existence d'un risque inondation pris en compte par le plan de prévention des risques d'inondation de la boucle de Poses10
- 1.3. Une réglementation relative aux espaces libres de pleine terre peu lisible et parfois incohérente11

2. Propositions réglementaires 13

3. La compatibilité du projet de modification avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUIH et avec les objectifs de sobriété foncière 14

- 3.1. La compatibilité avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUIH14
- 3.2. La compatibilité avec les objectifs fixés en matière de sobriété foncière15

DOCUMENT DE TRAVAIL

Présentation de la procédure de modification du PLUiH

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 28 novembre 2019. Document d'urbanisme appelé à évoluer régulièrement, il a depuis fait l'objet de cinq modifications, de deux mises en compatibilité et de diverses mises à jour.

La modification n°6 et la mise en compatibilité n°3 du PLUiH sont actuellement en cours.

La présente modification n°7 a été engagée le 27 mai 2026 et les modalités de la concertation ont été définies le 28 mai 2026.

Les objectifs poursuivis par la modification du PLUiH sont les suivants :

- adapter et harmoniser les règles relatives aux espaces libres de pleine terre (ELPT) dans la zone industrielle du Clos Pré à Alizay, aujourd'hui définies de manière hétérogène selon les secteurs, voire absentes sur certains périmètres,
- permettre l'accueil de nouvelles activités industrielles ou le développement des activités déjà existantes.

La présente notice a pour objet de détailler et justifier les évolutions réglementaires proposées.

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un plan local d'urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), sous réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme).

La modification n°7 n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elle concerne uniquement les dispositions réglementaires applicables aux espaces libres de pleine terre.

2. Présentation des étapes de la procédure

2.1. La concertation avec le public

En application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°7 du PLUiH fait l'objet d'une concertation avec le public. Cette phase de concertation doit permettre au public de prendre connaissance du dossier et de pouvoir s'exprimer à son sujet.

Au terme de cette phase de concertation, un bilan sera effectué et présenté aux membres du conseil communautaire, qui en délibéreront.

2.2. La consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Comme le prévoit l'article L.153-40 du code de l'urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification* ».

Le projet de modification n°7 étant soumis à une évaluation environnementale, il sera également transmis à l'autorité environnementale, pour avis. Une notice environnementale a été établie en complément de la présente notice de présentation.

2.3. La participation du public par voie électronique

En application de l'article R.153-41 du code de l'urbanisme, une participation du public par voie électronique (PPVE) sera organisée dans le cadre de la procédure de modification n°7. Les avis des personnes publiques associées seront joints au dossier soumis à PPVE.

2.4. La prise en compte des avis avant approbation par le conseil communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, « *à l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.* »

2.5. La mise en application du PLUiH modifié

Après l'approbation du conseil communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Le PLUiH modifié ne sera opposable qu'une fois ces mesures de publicité réalisées, notamment la publication du document sur le géoportail de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLUiH et leurs justifications

1. Etat des lieux du site et de la réglementation applicable

1.1. Une zone d'activité économique importante et diversifiée, accueillant notamment des entreprises industrielles

La zone industrielle du Clos Pré est située dans la plaine alluviale de la Seine, à Alizay. Elle couvre une superficie importante correspondant à la zone UZ définie dans le PLUiH (environ 170 hectares). Elle accueille des entreprises très diverses, depuis l'entreprise artisanale au rayonnement local jusqu'à l'entreprise multinationale au rayonnement international. La partie centrale de cette zone d'activité économique accueille un site architectural et paysager remarquable, le domaine du château de Rouville. Autour de ce domaine sont implantées de nombreuses entreprises dont l'activité relève parfois de l'industrie lourde (notamment VPK Paper Normandie, BEA et Ashland).

Le contraste est fort entre une partie peu urbanisée et très végétalisée, et une partie fortement urbanisée et caractéristique des espaces industriels (bâtiments hauts et imposants, cheminées, vastes aires de stockage, infrastructures diverses et variées, secteurs non bâtis résiduels et très peu qualitatifs...).



On trouve également au nord-ouest de la zone un site d'exploitation de carrières.



A gauche : xxx – à droite : xxx.



A gauche : xxx – à droite : xxx.



A gauche : xxx – à droite : xxx.



A gauche : xxx – à droite : xxx.



A gauche : xxx – à droite : xxx.



A gauche : xxx – à droite : xxx.

1.2. L'existence d'un risque inondation prise en compte par le plan de prévention des risques d'inondation de la boucle de Poses

Située à proximité de la Seine, la zone industrielle du Clos Pré est concernée par des risques inondations. Ces risques sont pris en compte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la boucle de Poses, approuvé le 20 décembre 2002, et actuellement en cours de révision.

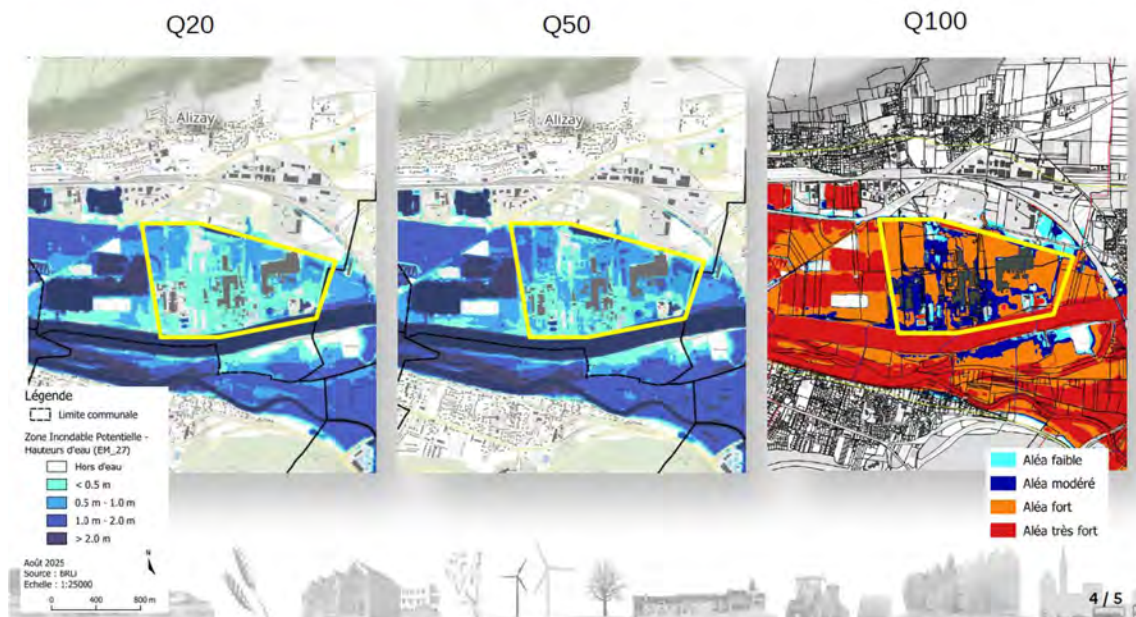
La réglementation du PPRi de la boucle de Poses classe le domaine du château de Rouville et les terrains adjacents en zones jaune. Cette dernière correspond à la zone comprise dans le lit majeur, susceptible d'être soumise à un aléa de remontée de nappe phréatique. La réglementation de la zone jaune est peu contraignante.

La partie sud de la zone industrielle du Clos Pré, située au plus près de la Seine, est quant à elle classée en zones rouge et bleue. Ces zones caractérisent des espaces urbanisés soumis à des aléas faibles, moyens et forts. Au sein de ces zones rouge et bleue, la réglementation du PPRi se veut plus contraignante, afin de maîtriser au mieux l'urbanisation et d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Ainsi, il est fixé une emprise au sol maximum des constructions de 35%, qui s'impose à tous les projets concernés, indépendamment des dispositions du PLUiH.



Zone industrielle du Clos Pré - extrait du plan de zonage du PPRi de la boucle de Poses

Les travaux menés par les services de l'Etat dans le cadre de la révision du PPRi ont permis d'établir de nouveaux aléas sur la zone d'étude. Ils confirment qu'en matière d'inondation les enjeux se concentrent sur la partie sud de la zone industrielle du Clos Pré (cf. cartes ci-après).



*Cartographie des aléas selon le type de crue au sein de la zone industrielle du Clos Pré – PPRI en cours de révision –
Préfecture de l'Eure*

1.3. Une réglementation relative aux espaces libres de pleine terre peu lisible et parfois incohérente

La zone industrielle du Clos Pré est classée en zone UZ dans le PLUiH de la communauté d'agglomération Seine-Eure (cf. plan ci-dessous).



*Zone industrielle du Clos Pré – extraits du plan de zonage n°1 du PLUiH (en violet la zone UZ) et du plan de zonage n°2
(en pointillé marron la protection patrimoniale du château de Rouville)*

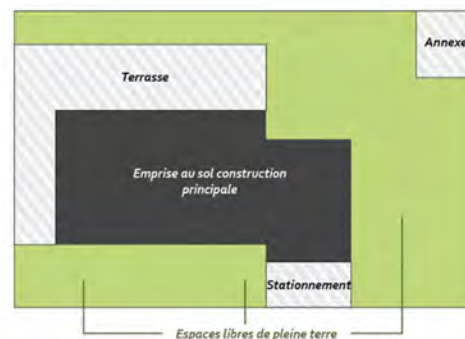
La zone UZ autorise les constructions, installations et aménagements à destination de commerce et activités de services, ainsi que les constructions, installations et aménagements à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, en particulier les activités industrielles lourdes.

A noter, le domaine du château de Rouville bénéficie d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. plan ci-dessus).

Au sein de la zone d'activité économique, tout projet nouveau doit par ailleurs respecter une surface minimale d'espaces libres de pleine terre (ELPT) 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 PLUiH :

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.*

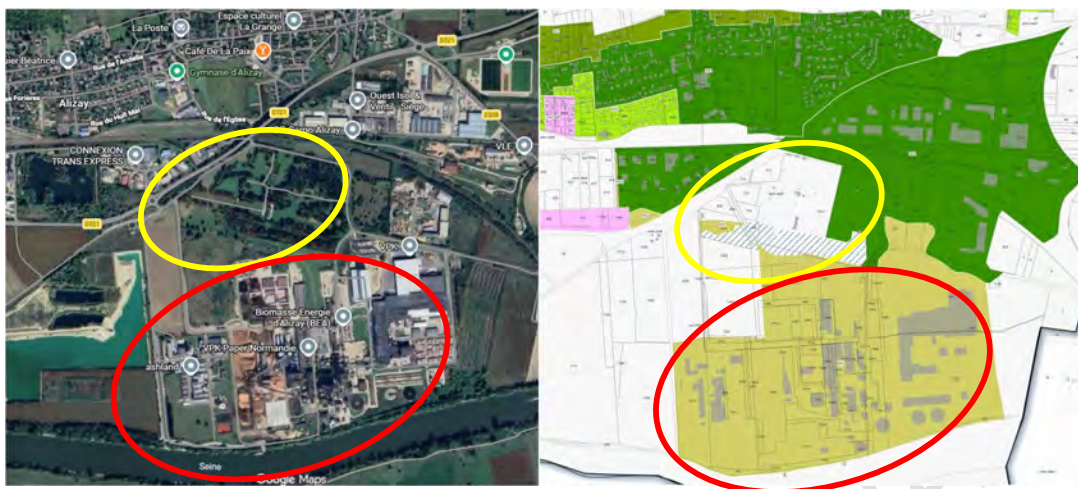
Schéma illustratif :



Au sein de la zone d'activité économique, les règles actuelles relatives aux ELPT sont peu lisibles et parfois incohérentes, car :

- plusieurs taux différents coexistent (par exemple 65% sur un secteur, 20% sur un autre, parfois 50%) ;
- 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 ne sont pas 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 à appliquer plusieurs règles pour un même projet.

Par ailleurs, le taux de 65% applicable à la partie sud de la zone industrielle du Clos Pré a été fixé en lien avec les dispositions réglementaires du PPRi relatives à l'emprise au sol des aménagements et constructions, établie à 35%. Or, ces règles ne se superposent pas toujours de façon simple : certaines surfaces (par exemple des voies en enrobé) ne sont ni comptées comme ELPT, ni comme « emprise au sol » au sens du PPRi ; certaines ne relèvent d'aucune de ces deux réglementations ; enfin, certaines relèvent d'une réglementation et pas de l'autre. La prise en compte de ces règles peut ainsi créer des incompréhensions et des difficultés d'application.



Zone industrielle du Clos Pré – vue Google Maps et extrait du plan des ELPT du PLUiH – 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 industrielle alors même qu'il est souhaité, à l'heure du « zéro artificialisation nette » (ZAN), une densification des parties déjà urbanisées du territoire.

2. Propositions réglementaires

Le travail mené dans le cadre de la modification n°7 du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure vise à définir un cadre réglementaire plus clair, plus cohérent avec les dispositions du PPRI et mieux adapté aux caractéristiques du site. Il doit permettre le développement de la zone industrielle du Clos Pré tout en préservant les espaces végétalisés présentant les enjeux les plus importants.

C'est pourquoi, il est proposé :

- de maintenir ou d'appliquer un taux minimum de 20% d'ELPT à la partie nord de la zone industrielle, correspondant au taux applicable aux autres zones d'activité économique du territoire ;
- de ne pas réglementer les ELPT sur la partie sud de la zone industrielle, dans la mesure où les possibilités de construire y demeurent strictement encadrées par les dispositions du PPRI, notamment par la limitation de l'emprise au sol limitée.

Plan des espaces libres AVANT modification

Plan des espaces libres APRES modification



Ces évolutions permettront d'appliquer des normes d'ELPT plus adaptées aux caractéristiques des terrains et de définir un cadre réglementaire plus cohérent et plus lisible, à la fois pour les porteurs de projets mais également pour les services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que la protection patrimoniale applicable au domaine du château de Rouville, qui limite très fortement toute nouvelle construction, et le PPRi de la boucle de Poses, qui fixe un maximum de 35% d'emprise au sol, demeurent applicables en complément des dispositions décrites précédemment. L'ensemble forme ainsi un corpus réglementaire qui assure un contrôle fort de l'urbanisation sur le secteur, proportionné aux enjeux identifiés.

3. La compatibilité du projet de modification avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH et avec les objectifs de sobriété foncière

3.1. La compatibilité avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans les orientations suivantes :

- **protéger et valoriser les paysages**, qui traduit l'ambition de l'Agglomération Seine-Eure d'intégrer pleinement la prise en compte du paysage, notamment celui de la vallée de la Seine, dans l'aménagement et le développement du territoire ;
- **vivre en harmonie avec les contraintes du territoire**, qui vise à intégrer le risque inondation dans toutes les réflexions engagées en matière d'aménagement ;
- **assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire**, dont l'objectif est de maintenir et permettre le développement des entreprises existantes, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Les nouvelles dispositions réglementaires proposées permettront de renforcer ces orientations.

3.2. La compatibilité avec les objectifs fixés en matière de sobriété foncière

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici à 2050. Cet objectif a été traduit dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, lequel a fixé un objectif de réduction de la consommation foncière de 47,1% à l'Agglomération Seine-Eure pour la décennie 2021-2031.

L'Agglomération Seine-Eure procède actuellement aux études qui lui permettront de rendre ses documents d'urbanisme compatibles avec l'objectif du SRADDET. Dans l'attente, elle s'attache à ce que les évolutions réglementaires proposées s'inscrivent dans la trajectoire ZAN.

Dans le cas présent, il est précisé que les évolutions proposées ne conduisent pas à une augmentation significative des possibilités de construire au sein de la zone industrielle du Clos Pré. En effet, la suppression de la norme de 65% d'ELPT sur la partie sud doit être appréciée au regard du maintien des dispositions du PPRI, qui encadrent strictement les possibilités de construire, notamment par une emprise au sol maximale de 35%. Par ailleurs, l'ensemble de la zone d'activité d'Alizay est comprise dans l'enveloppe urbaine existante. Les éventuelles nouvelles constructions s'inscriront donc au sein de cette enveloppe et ne conduiront pas à une extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.



Hôtel d'Agglomération
1, place Ernest Thorel
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

