

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure



Projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Seine Eure

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

Elle émet, dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans les projets de PLU en application respectivement des articles L. 153-16, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Seine Eure, la commission est appelée à se prononcer sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nz sur la commune de Pîtres.

Lors de la séance du 21 mai 2026, les membres de la commission ont émis un avis favorable conditionné au respect des réserves suivantes :

1 – Concernant les destinations autorisées au sein du règlement :

Le projet de règlement autorise un ensemble de destination trop large pour les constructions et installation pour répondre aux critères de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Même si le projet de règlement précise que les constructions ne seront autorisées que si leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien naturel et forestier du site est assurée, les membres de la CDPENAF estiment que cette condition est soumise à interprétation. Ils souhaitent une limitation plus restrictive des destinations permises au sein de ce futur STECAL Nz. Il conviendrait de retenir, à titre principal, la destination « *industrie* ». Celle-ci permettant l'implantation d'un panel d'activités important et compte tenu de la localisation de la friche au sein d'un massif forestier, il serait préférable de limiter cette destination à une activité forestière ou agricole.

Si des sous-destinations devaient être autorisées, il conviendra alors de préciser que les bâtiments devront avoir un usage dans le prolongement de l'activité forestière ou agricole.

2 – Concernant la hauteur maximale fixée dans le plan des hauteurs :

La hauteur est fixée à 9 mètres maximum en entrée sud est du STECAL et 20 mètres sur le reste du STECAL.

Les membres de la CDPENAF acceptent la proposition de limiter à 2 niveaux les bâtiments prévus dans la zone où la hauteur maximale peut aller jusqu'à 20 mètres. Cette condition devra être ajoutée au sein du règlement de la zone Nz.

3 – Concernant l'OAP :

L'OAP porte sur la préservation de la biodiversité, tant dans sa rédaction que sur le schéma. Toutefois, les membres de la CDPENAF attirent l'attention sur le passage de la faune de grande taille traversant le site d'est ou ouest. Or, la rédaction ne prévoit une prescription pour les clôtures que vis-à-vis de la petite faune en exigeant une taille minimale des mailles de 10 cm x 10 cm.

Les membres de la CDPENAF demandent à ce que les clôtures soient limitées à 1,20 m de hauteur permettant ainsi le passage de la grande faune. Le schéma de l'OAP reprendra également l'existence de la grande faune en précisant dans la légende que les continuités écologiques à préserver ou à créer doivent l'être pour la petite et la grande faune.

4 – Concernant le zonage :

Les membres de la CDPENAF recommandent de retirer les étoiles sur les 5 bâtiments actuellement identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La création d'un STECAL n'est pas compatible avec cette identification.

La directrice départementale,
Présidente de la séance du 21/05/26

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Agnès HURSAULT', with a stylized flourish at the end.

Agnès HURSAULT