



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

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°6

Notice des modifications apportées et justifications



SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUIH 5

1. Contexte juridique de la modification de droit commun 5

2. Présentation des étapes de la procédure..... 6

- 2.1. La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF 6
- 2.2. L'enquête publique 6
- 2.3. La prise en compte des avis avant approbation par le conseil communautaire 7
- 2.4. La mise en application du PLUIH modifié 7

LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUIH ET LEURS JUSTIFICATIONS 8

1. Etat des lieux du site 8

- 1.1. La vallée Galantine : un site urbanisé et aménagé 8
- 1.2. La vallée Galantine : un site impacté par divers enjeux environnementaux 11
 - 1.2.1. Un passif de pollution 11
 - 1.2.2. Un site traversé par un axe de ruissellement 12
 - 1.2.3. Un site inscrit au cœur de la trame verte et bleue.....13

2. Propositions réglementaires : la création d'un secteur Nz complété par une OAP..... 15

- 2.1. La création d'un secteur Nz 15
 - 2.1.1. De nombreux usages autorisés sous conditions pour favoriser une reconversion du site compatible avec son environnement 16
 - 2.1.2. Une norme d'espaces libres de pleine terre élevée pour maîtriser la densification du site et son caractère naturel et boisé 17
 - 2.1.3. Des normes de hauteur maximale répondant à la diversité des usages possibles et à la volonté d'intégrer les constructions dans leur environnement 18
 - 2.1.4. Une reprise des autres dispositions de la zone naturelle au sein du secteur Nz.....18
- 2.2. La création de l'OAP de la vallée Galantine 19
 - 2.2.1. La prise en compte de la biodiversité et des continuité écologiques 19
 - 2.2.2. La prise en compte de l'axe de ruissellement.....20
 - 2.2.3. La prise en compte du passif de pollution.....20

Présentation de la procédure de modification du PLUiH

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-H) de l'Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 28 novembre 2019. Document d'urbanisme appelé à évoluer régulièrement, il a par la suite fait l'objet de 5 modifications, de 2 mises en compatibilité et de diverses mises à jour.

La présente modification n°6 du PLUi-H a été engagée le 04 novembre 2025 et les modalités de la concertation ont été définies le 20 novembre 2025.

L'objectif de cette modification n°6 du PLUi-H est de permettre l'installation de nouvelles activités au sein d'une friche industrielle située vallée Galantine à Pîtres. Le site, d'une dizaine d'hectares, est localisé au nord de la commune, au pied du coteau, à distance des premières habitations.

L'ensemble du site est aujourd'hui classé en zone naturelle et forestière stricte (N), laquelle a pour objectif de protéger la qualité des sites, milieux naturels et paysages. La nature des constructions et installations qui peuvent y être réalisées est de ce fait strictement encadrée et limitée.

Afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, il apparaît aujourd'hui prépondérant de réutiliser et valoriser les friches existantes. L'agglomération Seine-Eure œuvre en ce sens depuis de nombreuses années, comme elle l'a fait par exemple à Louviers en redonnant vie à la friche industrielle CINRAM, aujourd'hui lieu d'accueil du Hub Expo & Congrès et d'un atelier de maroquinerie.

C'est pourquoi, en partenariat avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Normandie, propriétaire du site, l'agglomération Seine-Eure souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités au cœur de la vallée Galantine. Pour cela, il est proposé de créer un nouveau secteur au droit de la friche industrielle.

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à condition que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet.

2. Présentation des étapes de la procédure

2.1. La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

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 ».

Au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre son avis sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricoles et naturelles, ainsi que sur les règles applicables pour l'évolution des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes bâties en zones agricoles et naturelles.

2.2. L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
- Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
- Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;

- Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

2.3. 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 l'enquête publique, 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 [...] ».

2.4. La mise en application du PLUiH modifié

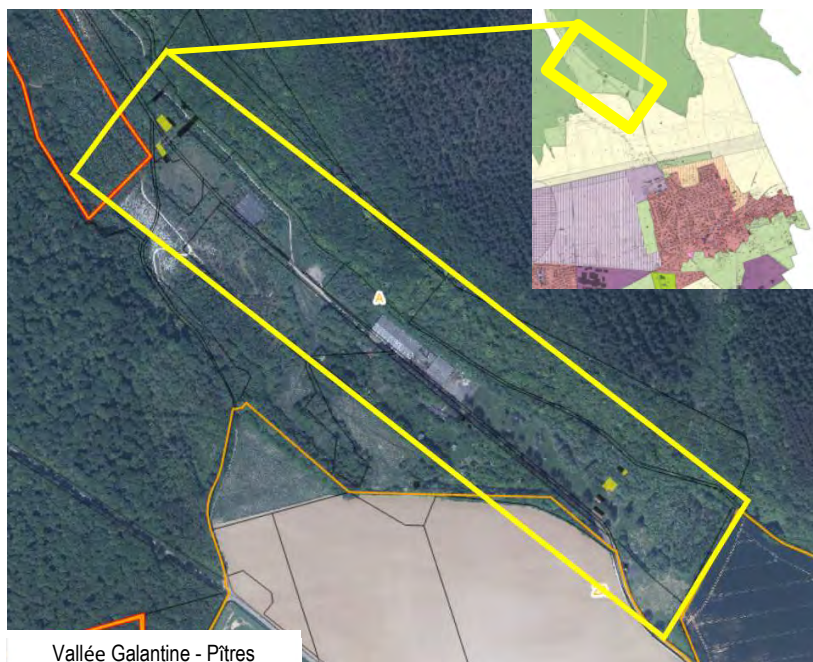
Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Le PLUiH modifié ne sera opposable qu'une fois ces mesures de publicité réalisées, notamment la publication du document sur le géoportail de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLUiH et leurs justifications

1. Etat des lieux du site

1.1. La vallée Galantine : un site urbanisé et aménagé

La présente modification n°6 a pour objectif d'adapter la réglementation en vigueur pour permettre l'installation de nouvelles activités au sein d'une friche industrielle située vallée Galantine à Pîtres. Le site, d'une dizaine d'hectares, est localisé au nord de la commune, au pied du coteau, à distance des premières habitations (plus d'1 km).



Vallée Galantine - Pîtres

Comme le montre la photographie aérienne ci-dessus, une partie de la vallée Galantine est occupée par un ensemble de bâtiments et installations (quais de chargement, routes d'accès, plateformes...). Le site a en effet été utilisé de 1927 à 1993 pour la production de munitions et produits pyrotechniques. Quelques aménagements ont également été réalisés au début des années 2000 pour un projet de centre d'enfouissement technique, finalement abandonné.

Le reste du site est occupé par des prairies le plus souvent remblayées, auparavant occupées par d'anciens bâtiments démolis, et de la végétation plus ou moins dense, dans le prolongement du massif boisé du coteau (cf. photographies ci-après).



A gauche : bassin artificiel réalisé dans le cadre du projet de centre d'enfouissement – à droite : voie d'accès et quai de déchargement.



Le site présente d'importantes surfaces imperméabilisées.





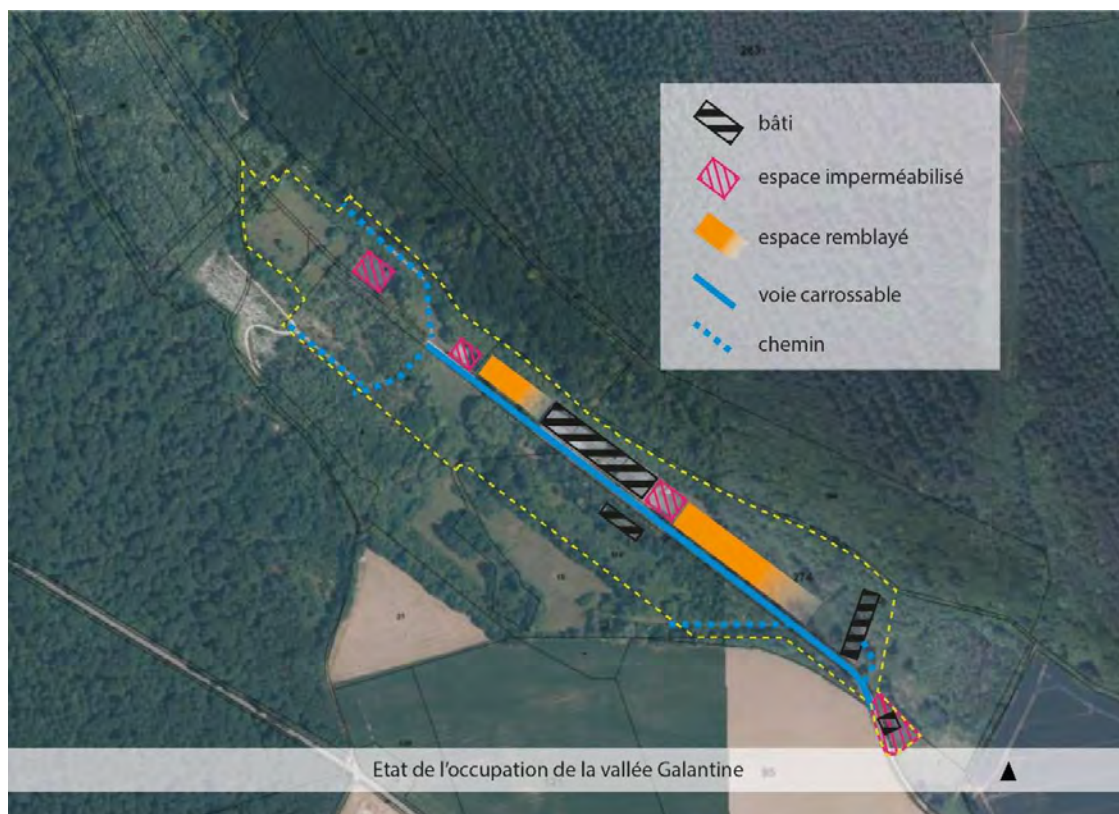
Plusieurs bâtiments sont présents sur le site. Inutilisés depuis de nombreuses années, ils présentent ponctuellement des dégradations.



Plusieurs voies de circulation irriguent le site et permettent d'accéder aux bâtiments et installations.



A droite : prairie remblayée – à gauche : végétation située aux franges du site.



1.2. La vallée Galantine : un site impacté par divers enjeux environnementaux

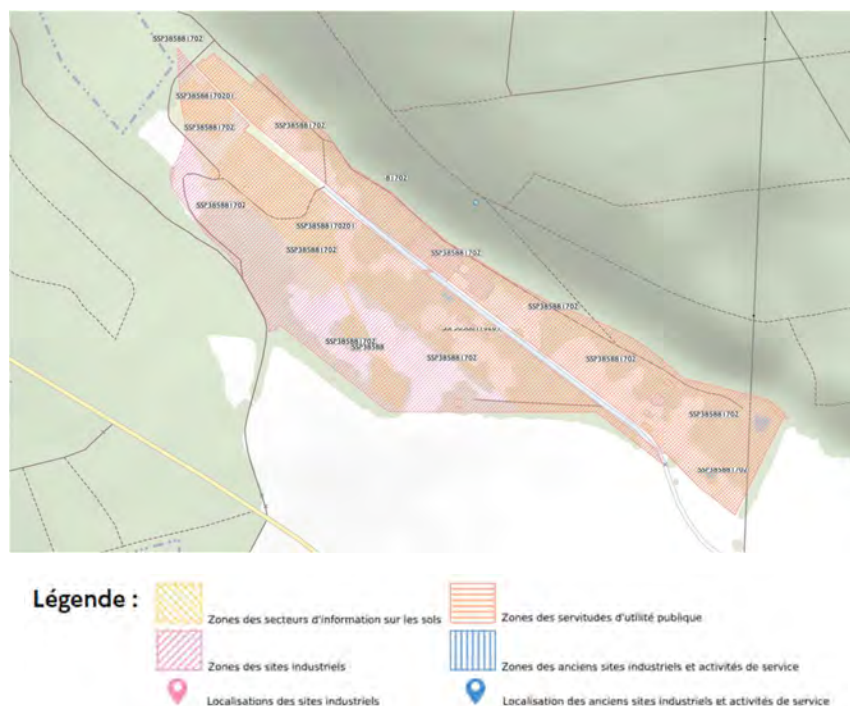
1.2.1 Un passif de pollution

Le site de la Vallée Galantine correspond à une ancienne emprise industrielle dédiée à la fabrication de munitions et d'articles pyrotechniques, activité exercée durant plusieurs décennies. Cette vocation industrielle historique a généré un passif environnemental significatif, principalement localisé mais durable, affectant les sols superficiels et, plus ponctuellement, les matériaux remaniés (remblais, sables de tir, dalles, zones techniques).

Des diagnostics de sols ont été réalisés en 2010, complétés par des investigations plus récentes en 2024-2025. Malgré la réalisation de travaux de dépollution, il demeure quelques pollutions résiduelles.

Dans le contexte actuel de friche, les pollutions identifiées ne génèrent pas de danger immédiat généralisé, mais constituent un enjeu fort de compatibilité d'usage. Toute évolution du site nécessitera une prise en compte systématique des sols pollués, via des investigations complémentaires ciblées, des mesures de gestion adaptées (excavation, confinement, restrictions d'usage) et un encadrement réglementaire conforme à la méthodologie nationale « sites et sols pollués ». En effet, le site est référencé comme BASIAS sous l'identifiant SSP3858817 et anciennement HNO2706181 pour l'activité de Fabrication d'armes et de munitions dès 1923. Il fait aussi l'objet de la démarche SIS (Secteurs

d'Information sur les Sols) dont les objectifs sont d'améliorer l'information du public et de garantir l'absence de risque sanitaire et environnemental par l'encadrement des constructions.



Risques de pollution des sols sur le site

(Source : Géorisques)

1.2.2 Un site traversé par un axe de ruissellement

Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PPRi de la vallée de l'Andelle, approuvé le 07 juillet 2020, ont permis d'identifier un axe de ruissellement au sein de la vallée Galantine. Il n'a cependant pas été caractérisé avec précision et n'a pas fait l'objet d'une traduction réglementaire. L'existence de cet axe de ruissellement, de direction Nord-Ouest / Sud-Est, a été confirmée par les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) de l'Agglomération Seine-Eure. Ces études sont toujours en cours mais une visite de terrain réalisée par les agents de l'agglomération a permis d'affiner les informations relatives à cet axe (cf. schéma ci-dessous). Des ouvrages hydrauliques sont présents afin de gérer les eaux pluviales du bassin versant et l'assainissement du site, notamment un bassin bâché et de nombreux fossés et ravines.



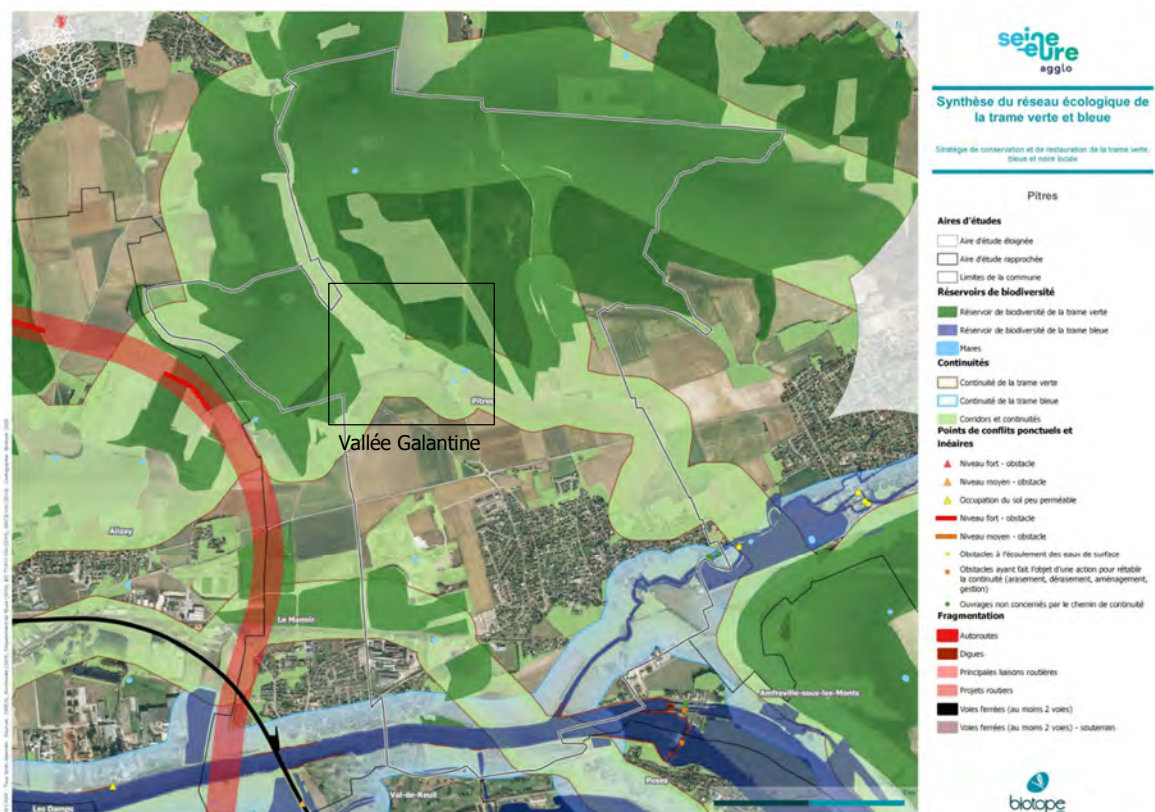
Dans l'attente de la finalisation des études du SGEP, dont l'approbation est prévue en fin d'année 2026, le PLUiH prendra en compte l'existence de l'aléa au regard du niveau d'information disponible.

1.2.3 Un site inscrit au cœur de la trame verte du territoire

La vallée Galantine est identifiée dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) annexé au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normand. Le SRCE identifie notamment :

- Un corridor calcicole pour espèces à faible déplacement ;
- Un corridor arboré pour espèces à faible déplacement ;
- Un corridor pour espèces à fort déplacement ;
- Des réservoirs boisés situés de part et d'autre du fond de vallée.

Le SRCE, réalisé à l'échelle régionale, a été décliné en 2021 par l'Agglomération Seine-Eure sur son territoire. La présence des réservoirs boisés est confirmée et une continuité de la trame verte recouvre l'intégralité du fond de vallée.

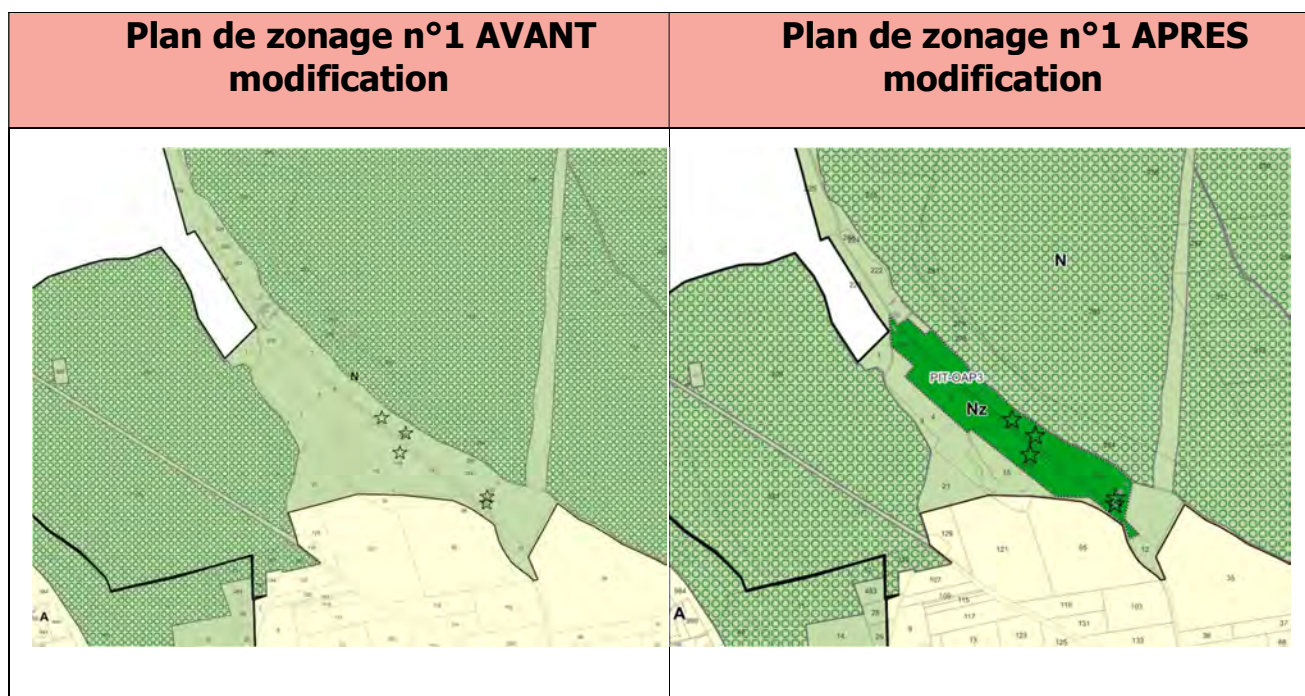


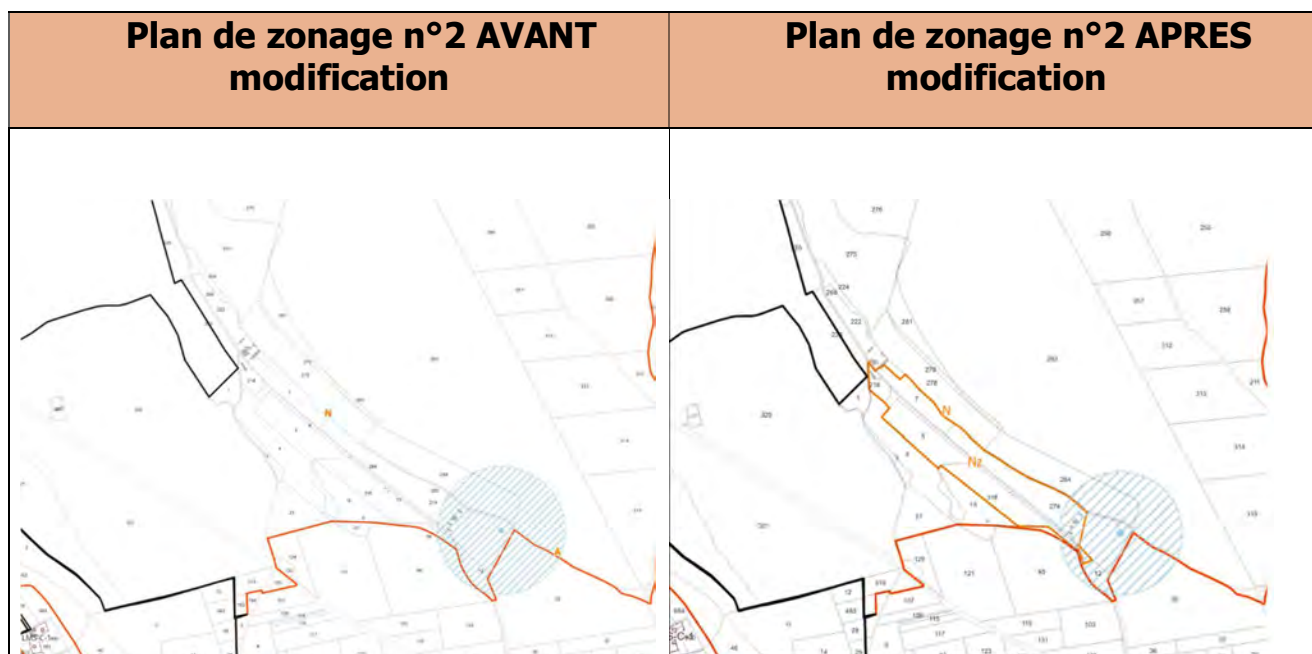
2. Propositions réglementaires : la création d'un secteur Nz complété par une OAP

Afin de répondre à la volonté de recycler la friche industrielle de la vallée Galantine tout en tenant compte des caractéristiques et enjeux du site, il est proposé de créer un nouveau secteur en zone naturelle, complétée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

2.1. La création d'un secteur Nz

La zone Naturelle (N) qui régit le site contraint très fortement la réalisation de nouvelles constructions et de nouveaux aménagements, ainsi que les usages possibles. En l'état, il apparaît donc très difficile de pouvoir exploiter les bâtiments et aménagements existants. Afin de valoriser au mieux la vallée Galantine, et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, il est proposé de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dénommé Nz, d'une surface de 11,3 ha. Un STECAL permet la réalisation de nouvelles constructions, installations et aménagements sous réserve de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, d'assurer leur intégration dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il est précisé qu'un STECAL ne peut être instauré qu'après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).





Le périmètre du secteur Nz, réduit au strict nécessaire, permettra d'encadrer précisément les constructions au sein de la vallée Galantine.

2.1.1 : De nombreux usages autorisés sous conditions pour favoriser une reconversion du site compatible avec son environnement

Au sein de ce secteur Nz, il est proposé d'autoriser un panel de destinations le plus large possible pour les constructions et installations, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions qui permettront de s'assurer d'une compatibilité avec les caractéristiques du site et ses enjeux.

Ainsi, seules les destinations « Cinéma » et « Centre de congrès et d'exposition » seraient formellement interdites.

Les autres destinations seraient autorisées sous réserve du respect de certaines conditions :

- Toutes les constructions et installations ne pourraient être autorisées que sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier du site.

Par ailleurs, en sus de cette condition applicable à toutes les constructions autorisées :

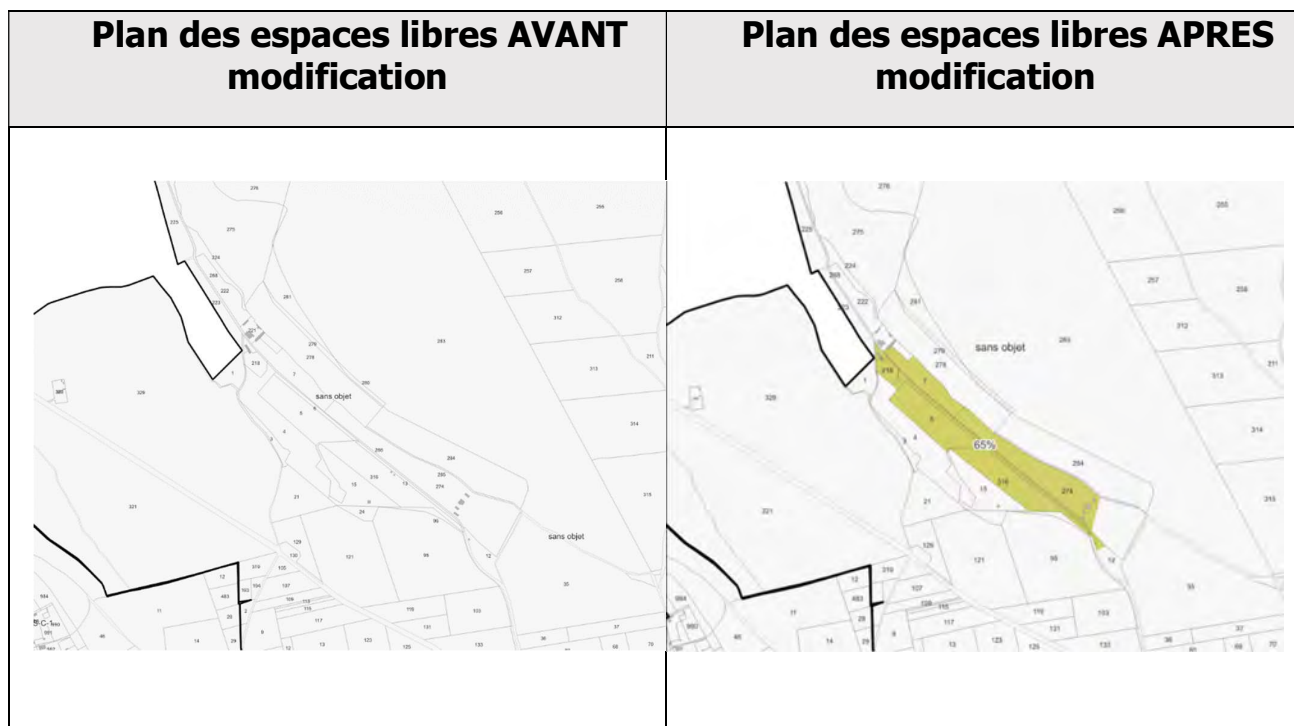
- Les constructions à destination commerciale, de restauration et d'habitation ne seraient autorisées que si elles étaient accessoires et directement liées à un autre usage autorisé. Un nouveau centre commercial ne pourrait pas s'implanter dans la vallée Galantine. En revanche, un magasin ou un restaurant rattaché à une activité de loisirs ou de production pourrait être autorisé ;

- Les constructions relevant des destinations « industrie » et « entrepôt » ne pourraient être autorisées que sous réserve de ne pas engendrer de nuisances graves pour l'environnement. Ainsi, un centre de stockage ou d'enfouissement de déchets ne pourrait pas être autorisé.

Enfin, en complément, il est proposé d'interdire explicitement les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de matériaux et/ ou de déchets de toute nature.

2.1.2 : Une norme d'espaces libres de pleine terre élevée pour maîtriser la densification du site et préserver son caractère naturel et boisé

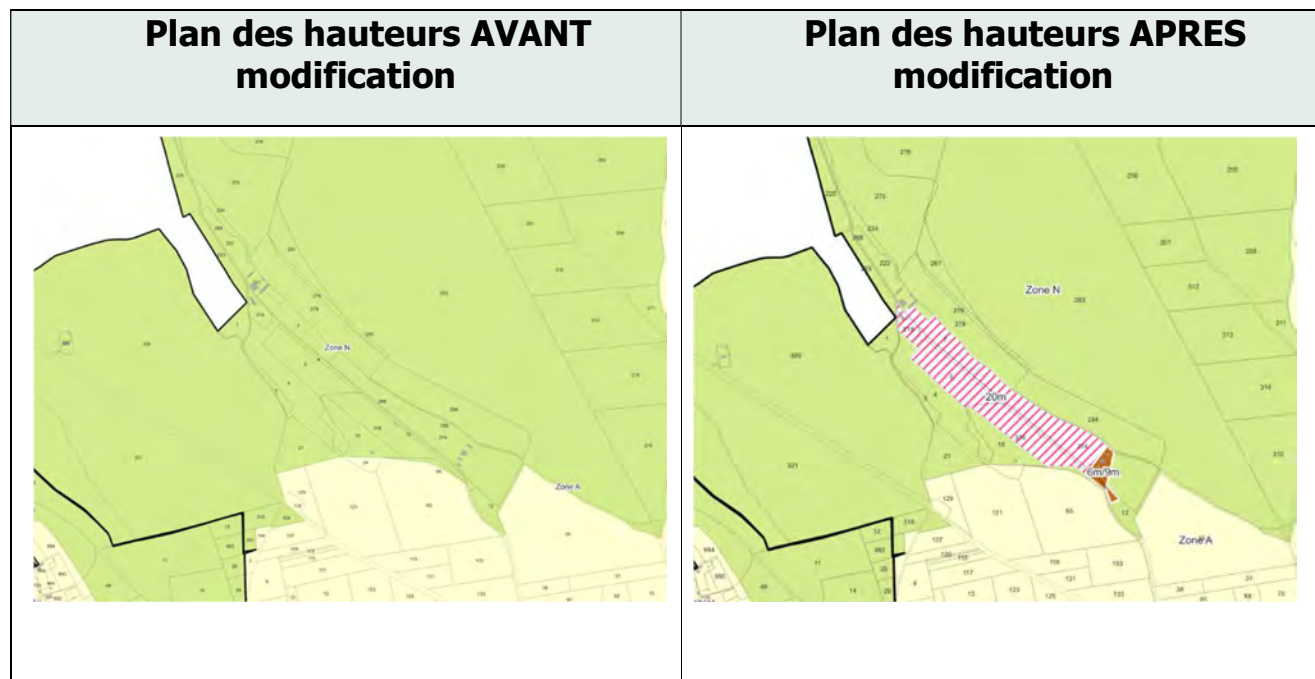
Afin de tenir compte des constructions et des aménagements déjà existants, tout en offrant des possibilités de développement compatibles avec le caractère naturel et forestier du site, il est proposé de définir une norme d'espaces libres de pleine terre (ELPT) importante, fixée à 65% de la surface du STECAL.



2.1.3 : Des normes de hauteur maximale répondant à la diversité des usages possibles et à la volonté d'intégrer les constructions dans leur environnement

Implantée à l'écart de la zone urbanisée de Pîtres, légèrement encaissée et étroite à son débouché, la vallée Galantine est invisible depuis la route départementale 321 et les premières habitations. Les enjeux en matière d'intégration des constructions dans l'environnement sont peu importants, c'est

pourquoi il est proposé une norme de hauteur maximale fixée à 20m sur la majeure partie du STECAL, et une norme de hauteur maximale fixée à 9m à l'entrée du site.



2.1.4 : Une reprise des autres dispositions de la zone naturelle au sein du secteur Nz

Il est proposé de reprendre les dispositions de la zone naturelle pour réglementer les autres chapitres du secteur Nz, notamment celui concernant l'implantation des constructions.

L'ensemble du règlement de la zone N, incluant le nouveau secteur Nz, est annexé au présent dossier.

2.2. La création de l'OAP de la vallée Galantine

Plusieurs problématiques identifiées sur le site de la vallée justifient la création d'une OAP en complément du secteur Nz.

Contrairement aux autres OAP sectorielles du PLUiH, l'OAP de la vallée Galantine ne se substitue pas au règlement : elle vient le compléter. Les autorisations d'urbanisme devront ainsi respecter :

- le règlement du secteur Nz, dans un rapport de conformité ;
- les orientations de l'OAP, dans un rapport de compatibilité.

Cette articulation permet de combiner un encadrement réglementaire strict (zonage et règles écrites) avec des prescriptions environnementales qualitatives adaptées aux enjeux du site.

Afin d'éviter toute confusion à ce sujet, il est proposé :

- D'ajouter une mention dans les dispositions générales du règlement écrit : « *Seule l'OAP de secteur de la vallée Galantine, située à Pîtres et recouvrant le secteur Nz, ne vaut pas règlement. Les dispositions de cette OAP viennent compléter le règlement du secteur Nz, qui demeure applicable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.* »
- d'intégrer en introduction de l'OAP de la vallée Galantine la mention suivante : « *L'OAP de la vallée Galantine ne vaut pas règlement. Ses dispositions viennent compléter le règlement du secteur Nz, qui demeure applicable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.* »

De même, il est proposé de modifier l'introduction des dispositions générales des OAP comme suit : « *Les règles suivantes s'appliquent systématiquement pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation, à l'exception de l'OAP de la vallée Galantine à Pîtres.* »

2.2.1. La prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques

L'analyse de l'état initial du site fait ressortir plusieurs enjeux en matière de préservation de la biodiversité. La vallée Galantine s'inscrit au cœur de la trame verte territoriale, entre deux réservoirs boisés majeurs et au sein d'un corridor écologique identifié au SRCE puis décliné localement. Pour répondre à ces enjeux, tout projet devra respecter les orientations suivantes :

- préserver / créer plusieurs continuités écologiques au sein du périmètre de l'OAP ;
- préserver les arbres lorsqu'il n'y a pas nécessité de les abattre, notamment ceux implantés sur les pourtours de l'OAP ;
- installer des clôtures perméable pour la petite faune (mailles 10/10) ;
- intégrer des éléments favorables à la biodiversité sur les bâtiments existants et en projet ;
- s'assurer de l'absence de nid de rapaces nocturnes, d'hirondelles et de colonies hivernales ou printanières de chauves-souris avant la réalisation de tous travaux. Le cas échéant, les gîtes devront être compensés ;
- prévoir des aménagements permettant de limiter la pollution lumineuse au sein de l'OAP et sur les boisements alentours ;

- limiter la prolifération et la dissémination des espèces invasives.

Ces dispositions visent à éviter toute fragmentation significative du corridor écologique et à maintenir les échanges entre les réservoirs boisés situés de part et d'autre du fond de vallée.

2.2.2. La prise en compte de l'axe de ruissellement

L'axe de ruissellement identifié au sein de la vallée Galantine sera reporté graphiquement dans l'OAP. Tout projet devra respecter les orientations suivantes :

- aucune construction ne sera autorisée dans la zone d'expansion de ruissellement ;
- tout projet devra tenir compte de la présence de l'axe de ruissellement dans le cadre de l'aménagement du site, notamment ne pas augmenter l'exposition au risque pour les personnes et les biens ;
- les travaux ou aménagements susceptibles de remettre en cause les continuités hydrauliques (remblais, clôtures pleines...) sont interdits, à la fois pendant et après la phase travaux ;
- des aménagements de gestion des eaux pluviales devront être réalisés, en tenant compte du bassin versant amont et de l'occupation des sols actuelle et future ;
- un entretien régulier des aménagements de gestion des eaux pluviales devra être effectué.

Ces dispositions visent à garantir la non-aggravation du risque et à préserver les continuités hydrauliques existantes.

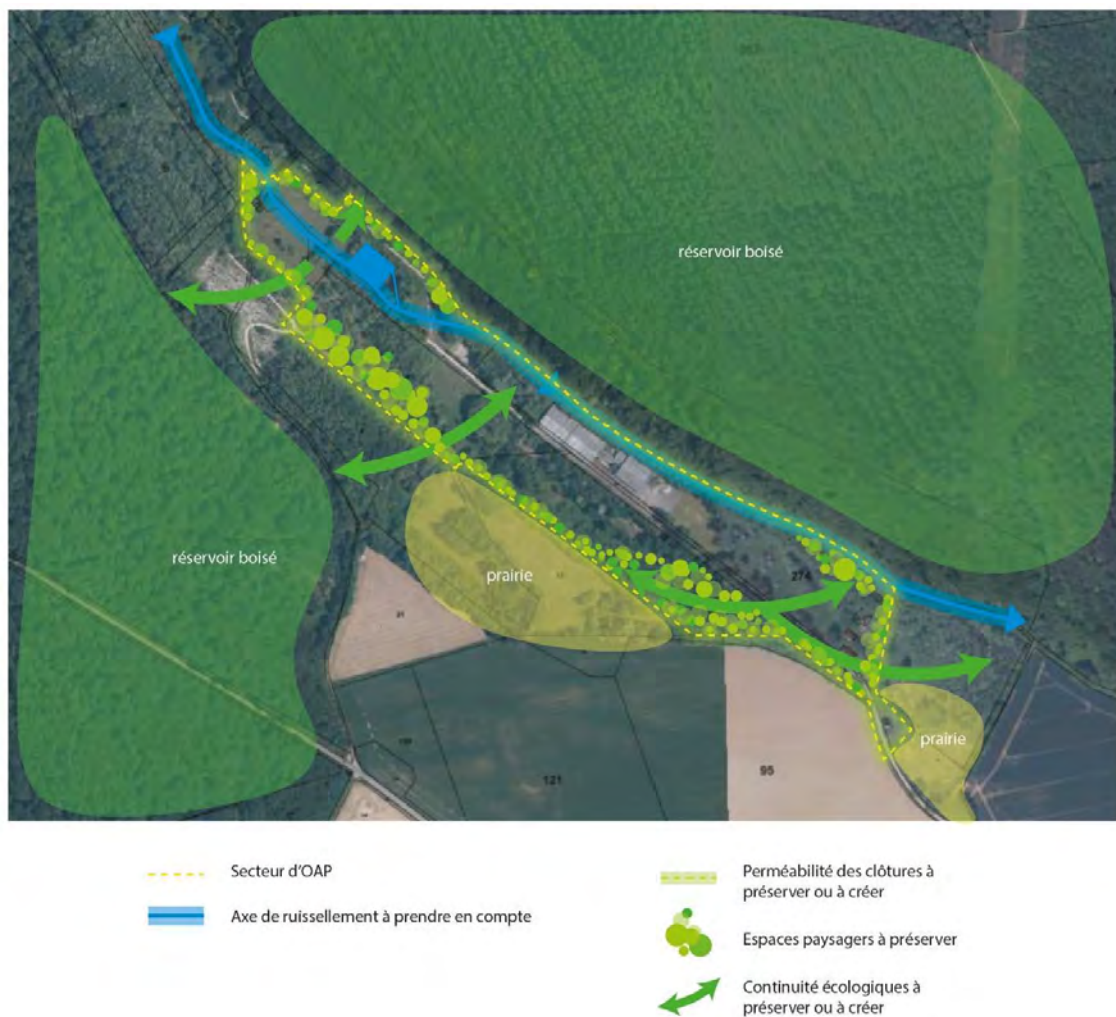
2.2.3. La prise en compte du passif de pollution

Différentes études réalisées sur le site de la vallée Galantine ont fait apparaître ponctuellement des problématiques de pollution, issues de l'occupation historique du site par une usine de production de munitions et de produits pyrotechniques. Compte-tenu de la connaissance de l'aléa pollution, il est proposé de rappeler dans l'OAP l'état des connaissances sur le sujet et les responsabilités qui incombent à tout propriétaire en matière de gestion de la pollution, notamment :

- la nécessité d'investigations complémentaires adaptées à l'usage projeté ;
- la mise en œuvre d'un plan de gestion si nécessaire.

Ces dispositions permettent d'assurer la compatibilité entre les usages futurs et l'état environnemental du site, tout en encadrant la maîtrise des terrassements.

Schéma d'orientations de l'OAP de la vallée Galantine



L'ensemble des dispositions de l'OAP de la vallée Galantine est annexé au présent dossier.

Ces dispositions s'articulent de manière cohérente avec les règles spécifiques du secteur Nz. L'ensemble vise à permettre la reconversion du site tout en maintenant son caractère naturel et forestier.



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

