

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
SÉANCE DU JEUDI 27 FÉVRIER 2025  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation : jeudi 13 février 2025  
Nombre de conseillers en exercice : 96  
Nombre de conseillers présents : 70  
Nombre de conseillers votants : 81

**TITULAIRES PRÉSENTS :**

Bernard LEROY - Jean-Marc MOGLIA - Jérémy THIREZ - René DUFOUR - Gwénaél JAHIER - Janick LEGER - Marc-Antoine JAMET - Anne TERLEZ - Florence LAMBERT - Richard JACQUET - Gildas FORT - Nicole LABICHE - Jean-Philippe BRUN - Catherine DUVALLET - Maryline DESLANDES - Nadine LEFEBVRE - Patrick COLLET - Arnaud LEVITRE - Marie-Joëlle LENFANT - François VIGOR - Pierre MAZURIER - Annick VAUQUELIN - Patrick MAUGARS - Alexandre DELACOUR - Serge MARAIS - Jean-Claude COURANT - Daniel BAYART - François CHARLIER - Pierrick GILLES - Véronique BREGEON - Jean-Pierre CABOURDIN - Daniel JUBERT - Jean-Pierre DUVERE - Albert NANIYOUOLA - Georgio LOISEAU - Eric LARDEUR - Laetitia SANCHEZ - Hervé PICARD - Jean-Luc FLAMBARD - Fanny PAPI - Jacky GOY - Max GUILBERT - Hervé GAMBLIN - Anne-Sophie DE BESSES - Ousmane N'DIAYE - Dominique MEDAERTS - Philippe COLLAS - Eric JUHEL - David POLLET - Yann LE FUR - Denis NOEL - Christian GOSTOLI - Odile HANTZ - Jean-Marc RIVOAL - Jacques LECERF - Joris BENIER - Joël LE DIGABEL - Alain THIERRY - Sandrine CALVARIO - Philippe BODINEAU - Ingrid BEAUCOUSIN - Stéphane BRUNET - Nicolas QUENNEVILLE - Amélie LEBDAOUI - Michel DRUAIS - Frédéric ALLOT - Liliane BOURGEOIS - Stéphanie ROUSSELIN - Jean-Jacques COQUELET.

**CONSEILLER(E) SUPPLÉANT(E) PRÉSENT(E) AVEC VOIX DÉLIBÉRATIVE REMPLAÇANT UN(E) TITULAIRE EXCUSÉ(E) :**

Sandrine BILLAUT.

**POUVOIRS :**

José PIRES à Jean-Pierre DUVERE, François-Xavier PRIOLLAUD à Bernard LEROY, Rachida DORDAIN à Maryline DESLANDES, Baptiste GODEFROY à Catherine DUVALLET, Hubert ZOUTU à Marie-Joëlle LENFANT, Sylvie LANGEARD à Daniel JUBERT, Dominique SIMON à Anne TERLEZ, Marie-Claude MARIEN à Jean-Marc RIVOAL, Jean-Marie LEJEUNE à Philippe COLLAS, Pascal JUMEL à Philippe BODINEAU, Didier GUERINOT à Hervé GAMBLIN.

**TITULAIRES ABSENTS EXCUSÉS :**

Jacky BIDAULT - Gaëtan BAZIRE.

**ASSISTAIENT ÉGALEMENT**

Régis PETIT - Isabelle THEODIN - Vinciane MASURE - Mathieu TRAISNEL - Sid-Ahmed SIRAT - Vincent VORANGER.

Secrétaire : Joris BENIER

\*\*\*\*\*

Délibération 2025-34

DÉLIBÉRATIONS - DOCUMENTS D URBANISME - URBANISME, PLANIFICATION - Modification

Accusé de réception en préfecture  
027-200089456-20250227-lmc133095-DE-1-1  
Date de télétransmission : 28/02/2528/02/25  
Date de réception préfecture :  
28/02/2528/02/25

**n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) -  
Approbation**

**TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 28 février 2025  
AFFICHÉ LE : 28 février 2025**



**2025-34 - URBANISME, PLANIFICATION - Modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) - Approbation**

**RAPPORT**

Monsieur CHARLIER rappelle que le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2019-289 en date du 28 novembre 2019. Il a fait l'objet d'évolutions suite :

- à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité afin de permettre la réalisation d'une résidence seniors et d'une maison d'assistants maternels sur la commune de Martot, par délibération du Conseil communautaire n°2021-115 en date du 27 mai 2021 ;
- à l'approbation de la procédure de modification n°1, par délibération du Conseil communautaire n°2022-9 en date du 27 janvier 2022 ;
- à l'approbation de la procédure de modification n°2, par délibération du Conseil communautaire n°2023-169 en date du 29 juin 2023 ;
- à l'approbation de la procédure de modification n°3, par délibération du Conseil communautaire n°2024-36 en date du 22 février 2024.

**Objectifs de la modification n°4**

En vertu de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme relatif au PLU tenant lieu de programme local de l'habitat.

L'évolution du PLUiH répondant à ces critères, Monsieur le Président de l'Agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n°4 par arrêté n°23A44 en date du 28 septembre 2023, pour répondre aux objectifs suivants :

- procéder à des modifications mineures du règlement écrit ;
- faire évoluer les règles graphiques (plans de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur huit communes : Louviers, Surville, Le Mesnil Jourdain, Amfreville-sur-Iton, Martot, Vraiville, Saint Pierre du Vauvray et Criquebeuf-sur-Seine ;

- rectifier des erreurs matérielles ;
- harmoniser certaines règles avec celles présentes dans le plan local d'urbanisme intercommunal valant SCoT (PLUi valant SCoT) de l'Agglomération Seine-Eure.

Il est précisé que l'Agglomération Seine-Eure a prescrit de manière concomitante la procédure de modification n°4 du PLUi valant SCoT.

L'ensemble des éléments modifiés est présenté dans l'annexe n°1 « *Modification n°4 : Notice des modifications apportées et justifications* » jointe à la présente délibération.

### **Évolutions des pièces du PLUiH**

La réalisation de la modification n°4 entraînera l'évolution des pièces réglementaires suivantes :

- le rapport de présentation, à travers l'ajout, au terme de la procédure, des annexes suivantes :
  - 1L. *Modification n°4 : Notice des modifications apportées et justifications* ;
  - 1L. *Modification n°4 : Notice d'évaluation environnementale* ;
- le règlement écrit et ses annexes ;
- les plans de zonage n°1 et n°2 ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour lesquelles des évolutions sont apportées ;
- l'annexe 1 des servitudes d'utilité publique.

### **La concertation avec le public**

Un dispositif de concertation a été mis en place à compter du mois d'octobre 2023 jusqu'à fin mai 2024, conformément aux dispositions de l'arrêté n°23A44. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil communautaire n°2024-152 en date du 11 juillet 2024.

### **La consultation des personnes publiques associées (PPA), de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des communes et de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)**

L'ensemble des contributions et remarques reçues est recensé en annexe n°2 intitulée « *Synthèse de la prise en compte des observations contenues dans les avis des communes, des PPA et des suites de l'enquête publique* ».

#### **Consultation des PPA :**

En application des articles L.153-40 et L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du PLUiH a été notifié par lettre recommandée les 27, 29 et 30 juillet 2024 aux personnes publiques associées.

Suite à la notification du dossier, seul un avis favorable assorti d'une observation (sans lien direct avec le projet de modification n°4) a été émis par le Département de l'Eure en date du 16 septembre 2024.

#### **Consultation de la CDPENAF :**

La CDPENAF s'est prononcée lors de sa séance en date du 25 septembre 2024. Elle a examiné deux sujets pour lesquels un avis favorable a été émis :

- sur la délimitation de la zone NI (Naturel de loisirs) à Louviers ;
- sur la délimitation de la zone Ac (Agricole de carrière) à Criquebeuf-sur-Seine (zone de carrière en secteur agricole).

#### Consultation des communes :

Le projet de modification du PLUiH a été notifié aux 40 communes pour lesquelles s'applique le PLUiH. Les communes de Martot, Poses, Criquebeuf-sur-Seine, Amfreville-sur-Iton, Surtauville, Les Damps et Le Mesnil-Jourdain ont émis un avis favorable.

Les communes de Louviers et d'Alizay ont émis un avis favorable assorti de remarques et observations.

Les autres communes ne se sont pas prononcées sur le projet de modification n°4.

#### Consultation de la MRAe :

Le projet de modification du PLUiH a été notifié à la Mission régionale d'autorité environnementale le 29 juillet 2024 au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme. Dans son avis en date du 29 octobre 2024, la MRAe attire l'attention de l'Agglomération Seine-Eure sur les points suivants :

- la nécessité de justifier l'évolution du document d'urbanisme relative au classement d'une partie de la zone N en secteur NI au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe, sur la commune de Louviers, au regard des besoins auxquels il répond et de l'absence de solutions alternatives,
- la nécessité de justifier la création de l'emplacement réservé n° 4 situé au Mesnil-Jourdain et d'évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires, compte tenu de sa superficie, de la nature des usages envisagés, et de sa localisation dans un secteur identifié à enjeu agricole par le PLUiH en vigueur,
- la nécessité de justifier le projet de classement de 14,20 ha de zone agricole en secteur Ac (à vocation d'exploitation de carrière) à Criquebeuf-sur-Seine, au sud-ouest et au nord-est du site des carrières et de présenter une évaluation environnementale complète des potentiels impacts sur l'environnement et la santé humaine de l'extension des carrières.

Les réponses pour chacun de ces points, apportées par l'Agglomération Seine-Eure, ont été jointes au dossier d'enquête publique.

#### L'enquête publique

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 a été soumis à enquête publique (étant précisé que cette enquête publique était commune avec la procédure de modification n°4 du PLUi valant SCoT).

Par ordonnance n° E24000046 / 76 en date du 21 août 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen a désigné une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs suivants :

- M. Jean-Pierre ADAM, en qualité de Président,
- M. Jean-François BARBANT, en qualité de membre titulaire,
- M. Patrick BATAILLE, en qualité de membre titulaire,
- M. Bernard POQUET, en qualité de membre suppléant.

L'enquête publique a été ouverte par l'arrêté n°24A53 du Président de l'Agglomération Seine-Eure en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024. Elle s'est déroulée du mercredi 6 novembre (9h30) au vendredi 6 décembre (18h00), pour une durée de 31 jours consécutifs.

Le public a pu déposer ses observations et contributions sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, ouverts à l'Hôtel d'Agglomération et dans les mairies de Pont de l'Arche, La Haye Malherbe, Clef Vallée d'Eure, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Gaillon ; et par courrier électronique ou

postal à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête.

Le public a pu être reçu par la commission d'enquête pour consulter le dossier d'enquête publique et, éventuellement, émettre ses observations et contributions dans le cadre de 6 permanences organisées à l'Hôtel d'Agglomération et dans les mairies de Pont de l'Arche, La Haye Malherbe, Clef Vallée d'Eure, Saint-Aubin-sur-Gaillon et Gaillon.

Le dossier d'enquête publique était constitué du projet de modification n°4 du PLUiH, des pièces énumérées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, ainsi que de l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification de droit commun.

Au total, 32 personnes se sont exprimées sur les registres d'enquête et 8 courriels ont été reçus. Sur l'ensemble des dépositions, 30 concernent le PLUiH.

La commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse le 13 décembre 2024. Un mémoire en réponse a ensuite été transmis à la commission d'enquête le 10 janvier 2025. La commission d'enquête a remis son rapport, ses conclusions motivées et son avis favorable assorti d'une réserve le 17 janvier 2025.

La réserve porte sur la « *suppression immédiate, avec ou sans la délibération du conseil municipal, de l'emplacement réservé n°5 sur la commune de Surville* ». La commission d'enquête considère cette suppression comme une simple rectification d'une erreur matérielle dans la mesure où son maintien n'est pas justifié et apparaît abusif.

#### **Modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête**

Il est proposé de faire évoluer le projet de modification n°4 du PLUiH, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, pour tenir compte :

- de l'avis émis par la commune de Louviers dans sa délibération du 16 septembre 2024. La commune a demandé de maintenir l'emplacement réservé n°7, « *le projet de giratoire de la place de la Demi-lune devant être réfléchi de manière globale avec l'élargissement de la rue de la Citadelle (emplacement réservé n°8)* » ;
- d'une contribution émise dans le registre d'enquête publique demandant que les parcelles cadastrées F1260 et F1257 et situées à La Haye Malherbe soient classées en zone urbaine (U) stricte pour permettre un projet de construction d'un habitat collectif pour seniors. La réglementation relative au taux d'espace libre de pleine terre minimum à conserver et à la hauteur maximale des constructions ont ainsi été révisées en conséquence ;
- d'une contribution émise dans le registre d'enquête publique demandant à tenir compte, dans le PLUiH, des caractéristiques environnementales du parc des Aulnes au Vaudreuil de manière à strictement limiter les possibilités de construire. Un aplat de protection paysagère a été inscrit au plan de zonage n°1, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, englobant les alignements d'arbres pour délimiter le corridor écologique identifié ;
- de la réserve de la commission d'enquête portant sur la suppression de l'emplacement réservé n°5 à Surville. Il est considéré que le maintien de cet emplacement réservé n'est pas justifié puisque son objet visait initialement à élargir le chemin rural desservant une

parcelle à urbaniser (AU) aujourd'hui classée en zone agricole. L'emplacement réservé devait permettre le bouclage routier d'une orientation d'aménagement et de programmation (zone à urbaniser) qui n'a pas été maintenue lors de l'arrêt de projet du PLUiH. L'emplacement réservé n°5 aurait donc dû être supprimé dès l'approbation du PLUiH le 28 novembre 2019. En l'absence d'éléments nouveaux permettant de justifier le maintien de l'emplacement réservé, et donc de lever la réserve, il est proposé de le supprimer (il est rappelé qu'une réserve non levée requalifie de fait un avis favorable en avis défavorable).

En complément, il est précisé qu'il sera donné suite aux remarques de la commune d'Alizay dans le cadre de procédures spécifiques (cf. annexe 2).

En conséquence, au regard de l'ensemble des éléments présentés dans le rapport et précisés dans les deux annexes, il est proposé aux membres du Conseil communautaire d'approuver la modification n°4 du PLUiH.

## **DECISION**

**Le conseil communautaire** ayant entendu le rapporteur et ayant délibéré,

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants ;

**VU** l'arrêté préfectoral DELE/BCLI/2019-15 en date du 14 juin 2019 portant création de la Communauté d'agglomération Seine-Eure issue de la fusion de la Communauté d'agglomération Seine-Eure et de la Communauté de communes Eure-Madrie-Seine à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019 ;

**VU** les statuts de la Communauté d'agglomération Seine-Eure ;

**VU** la délibération n°2019-289 en date du 28 novembre 2019 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) ;

**VU** la délibération n°2021-115 en date du 27 mai 2021 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) pour la réalisation d'une résidence senior et d'une maison d'assistants maternels sur la commune de Martot ;

**VU** la délibération n°2022-9 en date du 27 janvier 2022 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°1 du PLUiH ;

**VU** la délibération n°2023-169 en date du 29 juin 2023 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°2 du PLUiH ;

**VU** la délibération n°2024-36 en date du 22 février 2024 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la procédure de modification n°3 du PLUiH ;

**VU** l'arrêté n°23A44 du 28 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°4 du PLUiH ;

**VU** la délibération n°2024-152 en date du 11 juillet 2024 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure tirant le bilan de la concertation du projet de modification n°4 du PLUiH ;

**VU** les avis des personnes publiques associées, des communes, de la CDEPENAF et de la MRAe ;

**VU** l'arrêté n°24A53 prescrivant l'enquête publique unique portant sur la modification n°4 du PLUiH et du PLUi valant SCoT du 1<sup>er</sup> octobre 2024 ;

**VU** l'ordonnance du tribunal administratif de Rouen n° n° E24000046 / 76 en date du 21 août 2024, désignant une commission d'enquête composée des commissaires enquêteurs suivants : M. Jean-Pierre ADAM, Président de la commission, M. Jean-François BARBANT et M. Patrick BATAILLE ;

**VU** les observations du public émises au cours de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du mercredi 6 novembre 2024 au vendredi 6 décembre 2024 ;

**VU** le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable assorti d'une réserve de la commission d'enquête en date du 17 janvier 2025 ;

**VU** le projet de modification n°4 du PLUiH (annexe n°1) et la synthèse détaillant les réponses et modifications apportées au projet suite à l'enquête publique, aux avis des communes, des personnes publiques associées, de la CDEPENAF et de la MRAe (annexe n°2) ;

**CONSIDERANT** les adaptations apportées au projet de modification n°4 du PLUiH afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête ;

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°4 du PLUiH tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme ;

**APPROUVE** la modification n°4 du PLUiH, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

**PRECISE** que la présente délibération :

- sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure ;
- fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département de l'Eure et sera publiée au recueil des actes administratifs ;
- sera tenue à la disposition du public, ainsi que le dossier d'approbation, au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sera exécutoire à compter de la publication du document d'urbanisme mis à jour et de la délibération qui l'approuve sur portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R.153-22 du Code de l'urbanisme).

**Adopté à l'unanimité.**

**Pour copie conforme,  
Le Président.**