

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
SEINE-EURE**

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
SÉANCE DU JEUDI 5 FÉVRIER 2026  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de convocation :  
Nombre de conseillers en exercice : 96  
Nombre de conseillers présents : 64  
Nombre de conseillers votants : 75

**TITULAIRES PRÉSENTS :**

Bernard LEROY - Jérémy THIREZ - René DUFOUR - Gwénaél JAHIER - Richard JACQUET - François-Xavier PRIOLLAUD - Anne TERLEZ - José PIRES - Florence LAMBERT - Janick LEGER - Nicole LABICHE - Rachida DORDAIN - Maryline DESLANDES - Nadine LEFEBVRE - Patrick COLLET - Marie-Joëlle LENFANT - François VIGOR - Hubert ZOUTU - Patrick MAUGARS - Alexandre DELACOUR - Serge MARAIS - Daniel BAYART - François CHARLIER - Véronique BREGEON - Jean-Pierre CABOURDIN - Marie-Dominique PERCHET - Daniel JUBERT - Caroline ROUZEE - Jean-Pierre DUVERE - Philippe BRUN - Albert NANIYOULA - Georgio LOISEAU - Eric LARDEUR - Laetitia SANCHEZ - Hervé PICARD - Gildas FORT - Fanny PAPI - Max GUILBERT - Hervé GAMBLIN - Anne-Sophie DE BESSES - Ousmane N'DIAYE - Dominique MEDAERTS - Philippe COLLAS - Eric JUHEL - David POLLET - Yann LE FUR - Jean-Marie LEJEUNE - Denis NOEL - Odile HANTZ - Jean-Marc RIVOAL - Marie-Claude MARIEN - Joris BENIER - Sandrine CALVARIO - Sylvie LANGEARD - Jean-Louis BAUCHARD - Nicolas QUENNEVILLE - Michel DRUAIS - Frédéric ALLOT - Liliane BOURGEOIS - Jean-Michel DERREY - Pascal JUMEL - Stéphanie ROUSSELIN - Jean-Jacques COQUELET.

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

Stella BLOURDIER.

**POUVOIRS :**

Marc-Antoine JAMET à Jean-Jacques COQUELET, Jean-Marc MOGLIA à François CHARLIER, Jean-Philippe BRUN à Hubert ZOUTU, Fadilla BENAMARA à Maryline DESLANDES, Baptiste GODEFROY à Rachida DORDAIN, Catherine DUVALLET à Stéphanie ROUSSELIN, Alain THIERRY à David POLLET, Jacques LECERF à Ousmane N'DIAYE, Amélie LEBDAOUI à Odile HANTZ, Agnès LABIGNE à Michel DRUAIS, Jacky GOY à Max GUILBERT.

**ASSISTAIENT ÉGALEMENT**

Régis PETIT - Vinciane MASURE - Mathieu TRAISNEL - Sid-Ahmed SIRAT - Axel BARBARAY

Secrétaire : Ousmane N'DIAYE

\*\*\*\*\*

Délibération 2026-18

**DÉLIBÉRATIONS - DOCUMENTS D URBANISME - URBANISME ET PLANIFICATION -  
Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) - Approbation**

**TRANSMIS À LA SOUS PRÉFECTURE LE : 6 février 2026  
AFFICHÉ LE : 6 février 2026**



## 2026-18 - URBANISME ET PLANIFICATION - Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) - Approbation

### RAPPORT

Monsieur CHARLIER rappelle que le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire n°2019-289 en date du 28 novembre 2019. Il a fait l'objet de quatre modifications de droit commun, approuvées successivement les 27 janvier 2022, 29 juin 2023, 22 février 2024 et 27 février 2025. Deux procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité ont également été approuvées. Une première déclaration de projet afin de permettre la réalisation d'une résidence sénior et d'une maison d'assistants maternels à Martot, approuvée le 27 mai 2021, et une deuxième déclaration de projet pour permettre la réalisation d'une centrale solaire au sol à Criquebeuf sur Seine, approuvée le 18 décembre 2025.

Par arrêté n°24A60 en date du 21 octobre 2024, le Président de la Communauté d'agglomération Seine-Eure a prescrit une modification n°5 afin de :

- Procéder à des modifications des règlements écrit et graphique ;
- Faire évoluer certaines Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Créer une OAP thématique « Trame verte, bleue et noire (TVBn) locale ».

L'ensemble des éléments modifiés est présenté dans l'annexe n°1 : « Modification n°5 : Notice des modifications apportées et justifications ».

Au regard de la nature des évolutions prévues par le projet de modification n°5, l'Agglomération Seine-Eure a réalisé une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.

Il est précisé que l'Agglomération Seine-Eure a engagé, de manière concomitante à la modification n°5 du PLUiH, la modification n°5 du PLUi valant SCoT et la modification n°1 du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), lesquelles ont fait l'objet d'une enquête publique mutualisée.

#### **1) La concertation avec le public**

Un dispositif de concertation a été mis en place à compter du mois de novembre 2024, conformément aux dispositions de la délibération n°2024-263 en date du 21 novembre 2024 définissant les objectifs et modalités de concertation. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du Conseil communautaire n°2025-159 en date du 19 juin 2025.

#### **2) Les consultations**

Le projet a été soumis à l'avis des Personnes publiques associées (PPA) et des communes membres de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, en application des articles L.153-40 et L.153-16 du Code de l'urbanisme.

A la suite de la notification du projet de modification n°5 du PLUiH, transmis par courrier recommandé, plusieurs PPA ont émis un avis favorable assorti d'observations et réserves :



- l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure des bâtiments de France (UDAP) de l'Eure (en date du 21 juillet 2025) ;
- la Chambre d'Agriculture de l'Eure (en date du 12 août 2025) ;
- la Direction de la mobilité de l'Eure (en date du 25 septembre 2025) ;
- la SNCF (en date du 12 septembre 2025).

Les observations et réserves sont recensées dans le tableau figurant en annexe n°2, avec les éléments de réponse apportés par l'Agglomération Seine-Eure.

Le projet de modification n°5 a également été notifié aux 40 communes pour lesquelles s'applique le PLUiH. Les communes d'Amfreville Sur Iton, Andé, Criquebeuf sur Seine, La Haye Malherbe, Léry, Le Manoir, Le Mesnil Jourdain, Le Vaudreuil, Poses, Quatremare, St Cyr la Campagne, St Germain de Pasquier, St Pierre du Vauvray et Surville, ont délibéré favorablement sans observation, ni réserve. Seules les communes de Louviers, Incarville et St Etienne du Vauvray ont formulé des réserves, reprises en annexe n°2. Les autres communes ne se sont pas prononcées.

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Eure s'est prononcée lors de sa séance en date du 3 septembre 2025. Elle a émis un avis favorable assorti de deux réserves :

- « A Louviers, hameau Les Fosses, la construction située au sud doit également être intégrée à la zone Nh ;
- A Val de Reuil, le long du bassin d'aviron de la base de loisirs, la délimitation du nouveau Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) « NI » doit se limiter aux secteurs strictement nécessaires aux projets. »

Le projet de modification n°5 du PLUiH a été notifié à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 3 juillet 2025, conformément à l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme. La MRAe n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de trois mois, elle est réputée avoir été consultée sans émettre d'observation.

### 3) L'enquête publique

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°5 du PLUiH a été soumis à enquête publique (mutualisée avec les procédures de modification n°5 du PLUi valant SCoT et de modification n°1 du RLPi) ouverte par l'arrêté n°25A44 du Président de la Commuanuté d'agglomération Seine-Eure en date du 23 septembre 2025. Elle s'est déroulée du mercredi 15 octobre 2025 (9h00) au vendredi 14 novembre 2025 (16h30).

Au total, 43 contributions ont été formulées par le public, réparties selon les thématiques suivantes :

- 16 portant sur le règlement graphique ;
- 11 relatives au patrimoine naturel et à la protection de la biodiversité ;
- 6 portant sur le règlement écrit ;
- 6 concernant les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4 sur des sujets divers.

29 contributions concernent le projet de modification n°5 du PLUiH. Elles sont recensées dans le tableau figurant en annexe n°2, avec les éléments de réponse apportés par l'Agglomération Seine-Eure.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 15 décembre 2025. Il a émis un avis favorable au projet de modification n°5 du PLUiH, assorti de la recommandation suivante :



- Concernant la commune de Quatremare et la proposition de déclassement de la parcelle B0250 en zone Agricole dans son intégralité, le commissaire enquêteur émet la recommandation de « *revoir le changement de zonage de la parcelle B250 plutôt aux deux tiers nord, et laisser en zone U la partie sud de la parcelle, dans la continuité de la parcelle ZH46* ».

Après examen de cette recommandation, et suite à la consultation de la commune de Quatremare, laquelle a informé l'Agglomération d'un risque potentiel sur les terrains concernés, il est proposé de maintenir le déclassement de la parcelle B0250 en zone agricole sur l'ensemble de sa surface. Cette position est motivée par la présence d'axes de ruissellement fortement marqués, ayant généré des épisodes d'inondations, ainsi que par l'incertitude à ce stade sur l'efficacité du bassin de rétention récemment créé.

#### 4) Les modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur

Il est proposé d'adapter le projet de modification n°5 pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les principales évolutions proposées sont les suivantes (l'ensemble des ajustements est consultable en annexe n°2) :

- Protections paysagères et écologiques :

La modification n°5 du PLUiH intègre un travail visant à identifier et préserver les espaces naturels, paysagers et écologiques contribuant à la trame verte et bleue locale. Ce travail a été conduit à titre expérimental sur huit communes.

Dans son avis, la commune de Saint-Etienne-du-Vauvray a exprimé des réserves relatives à l'instauration de protections paysagères et écologiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, appliquées à des espaces verts non bâtis. A la suite d'échanges complémentaires et d'un travail de terrain approfondi, l'Agglomération Seine-Eure propose des ajustements des périmètres de protection, mieux adaptés à la réalité physique et environnementale des sites concernés. Ces ajustements ont été validés par la commune.

La commune d'Incarville a également exprimé le souhait de réétudier l'instauration de la protection proposée sur la parcelle AC0216 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. À l'issue des échanges et de la visite de terrain, et afin d'assurer une préservation minimale mais nécessaire du corridor écologique identifié, il est proposé d'ajuster l'emprise de la protection à la partie correspondant à la ravine et à son linéaire végétalisé. Cet ajustement a été approuvé par la commune.

En réponse à l'avis de la SNCF, et en raison des obligations de gestion des boisements imposées par la servitude d'utilité publique T1, il est proposé de ne pas instaurer de protections paysagères et écologiques le long de la voie ferrée (parcelles CE0018 et CH0013).

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Plusieurs habitants de la commune de Léry ont exprimé le souhait de voir se développer sur la commune de l'activité économique afin de favoriser une mixité des usages. Après examen des contributions, et suite aux échanges intervenus avec la commune, il est proposé de faire évoluer les destinations autorisées sur le secteur de l'OAP « Léry Nord », en y intégrant la possibilité d'accueillir des constructions à vocation économique compatibles avec le cadre résidentiel du village.



- Évolutions ponctuelles du zonage :

À la suite des échanges intervenus avec la commune de Saint-Étienne-du-Vauvray, il est proposé de maintenir en zone U plusieurs parcelles pour lesquelles un déclassement en zone A avait été initialement envisagé. Il s'agit des parcelles ZC0111, ZC0087, ZC0086, ZC0125, ZC0126, ZC0127 et ZC0128.

En réponse à la réserve émise par la commune de Louviers et par la CDPENAF, il est proposé d'ajuster le périmètre de la zone Nh du hameau des Fosses, pour intégrer la construction située au sud.

En réponse à la réserve émise par la CDPENAF, et après consultation de la commune de Val-de-Reuil, il est également proposé d'ajuster le périmètre du STECAL « NI » prévu pour les projets de constructions situés le long du bassin d'aviron à Val de Reuil. Le STECAL est ainsi limité aux secteurs des projets et proportionné à leurs besoins, sur une surface totale de 6,2 hectares (contre 74 hectares initialement).

- Ajustements du règlement écrit :

Plusieurs évolutions rédactionnelles sont proposées :

- Remplacer la notion « d'emprise publique » par « espace public » afin d'éviter la confusion entre ces deux définitions : l'emprise publique renvoie à un terrain appartenant à une personne publique, sans que celui-ci soit nécessairement ouvert au public, tandis que l'espace public correspond à un espace effectivement accessible au public.
- Compléter la définition de « Mur de soutènement » dans le lexique.
- Modifier la réglementation applicable aux clôtures pour autoriser en limites séparatives des matériaux pleins de type bois ou composites, sous réserves de leur bonne intégration paysagère. Les murs en gabions seraient en revanche interdits.
- En réponse à l'avis de la Direction de la Mobilité de l'Eure, compléter la règle instituant une bande inconstructible de 50 mètres le long des lisières boisées par une exception à l'application de la règle : « *Exception : Peuvent être admis dans la bande des 50m de la lisière, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la préservation du boisement ni la continuité écologique, les ouvrages ou aménagements de voirie nécessaires à la desserte publique ou à la gestion des espaces naturels* ».

Il est rappelé que l'ensemble des ajustements proposés après enquête publique est précisé dans l'annexe n°2 jointe à la présente délibération.

Au regard de l'ensemble des éléments présentés dans le rapport, il est proposé aux membres du Conseil communautaire d'approuver la modification n°5 du PLUiH, telle qu'annexée à la délibération.

## **DECISION**

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

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

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31, 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** le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) applicable ;

**VU** l'arrêté n°24A60 en date du 21 octobre 2024 prescrivant la procédure de modification n°5 du PLUiH ;

**VU** la délibération n°2024-263 en date du 21 novembre 2024 définissant les objectifs et les modalités de concertation ;

**VU** la délibération n°2025-159 en date du 19 juin 2025 tirant le bilan de la concertation ;

**VU** l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) rendu le 3 septembre 2025 ;

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que les réponses apportées (annexe n°2) ;

**VU** l'information d'absence d'avis publiée le 24 octobre 2025 sur le site internet de la MRAe indiquant que celle-ci n'avait pas pu traiter le dossier dans le délai réglementaire de trois mois ;

**VU** l'arrêté n°25A44 en date du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique et fixant ses modalités ;

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 15 décembre 2025 ;

**VU** les contributions et observations du public émises au cours de l'enquête publique, ainsi que les réponses qui leur ont été apportées (annexe n°2) ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°5 du PLUiH est ajusté pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°5 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°5 du PLUiH, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

**PRÉCISE** que la présente délibération :

- Sera publiée sur le portail national de l'urbanisme avec toutes les pièces du PLUiH modifiées (la modification sera exécutoire à compter de la publication du document d'urbanisme mis à jour sur ce portail, conformément à l'article R.153-22 du Code de l'urbanisme) ;
- Fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglomération Seine-Eure et dans les mairies concernées pendant un mois ;
- Sera publiée sous forme d'avis dans un journal d'annonce légal ;
- Sera tenue, ainsi que le dossier de modification n°5 du PLUiH, à disposition du public sur le site internet de l'Agglomération Seine-Eure.



Accusé de réception en préfecture  
027-200089456-20260205-lmc139388-DE-1-1  
Date de télétransmission : 06/02/2606/02/26  
Date de réception préfecture :  
06/02/2606/02/26

**Adopté à l'unanimité.**

**Pour copie conforme,  
Le Président.**

