

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2025

Date de convocation : 16 septembre 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Délibérations	CONSEILLERS			
	Présents	Pouvoirs	Absents	Votants
De la délibération n°25-125 à 25-126 incluse	26	05	07	31
De la délibération n°25-127 à 25-150 incluse	27	05	06	32
De la délibération n°25-151 à 25-152 incluse	26	05	07	31
Pour la délibération n°25-153	27	05	06	32
Pour la délibération n°25-154	26	04	07	30
De la délibération n°25-155 à 25-156 incluse	27	05	06	32

Secrétaire : Mme Élodie DUCASTEL

PRÉSENTS : M. PRIOLLAUD Maire, Mme. PERCHET, M. PIRES, Mme ROUZÉE, M. DUVÉRÉ, Mme LANGEARD, M. BAUCHARD, Mme OUADAH Adjoints, M. JUHEL, WUILQUE, Mme LETOURNEUR, M. GERMAIN, Mmes KOUYOUMDJIAN, VANDAMME, M. GAUTIER, Mme LEMAN, MM. BAZIRE, NIEL, Mme DUCASTEL, MM. FERRY, BRUN, ORTEGA (à partir de la délibération n°25-127) Mme LÉOSTIC, M. BALSAN, Mme LESAULNIER, MM. THOMAS, VALLEE Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

- Mme Anne TERLEZ ayant donné pouvoir à Mme Caroline ROUZÉE
- M. Daniel JUBERT Ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis BAUCHARD
- Mme Maryline MICHAUD ayant donné pouvoir à Mme Elodie DUCASTEL
- M. Mikayil TOKDEMIR ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre DUVÉRÉ
- M. Marc RIVET ayant donné pouvoir à M. José PIRES

ABSENT: M. Charles SAVY

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

DÉLIBÉRATION : 25-138 Avis relatif à la modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIh)

Certifié exécutoire
Par transmission en sous-
préfecture

Le : 26 SEP. 2025

Par affichage, le

Fait à Louviers, le 26 SEP. 2025

26 SEP. 2025

Le Maire,

François-Xavier PRIOLLAUD



Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250922-25-138-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

**AVIS RELATIF À LA MODIFICATION N°5 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT
LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

RAPPORT

Mme Caroline Rouzée. rappelle que par arrêté n°24A60 en date du 21 octobre 2024, le Président de l'Agglomération Seine-Eure a prescrit la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Par délibération n°2024-263 en date du 21 novembre 2024, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure a défini les objectifs et modalités de concertation de cette procédure.

Le PLUiH a été approuvé par délibération du conseil communautaire n°2019-289 de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure en date du 28 novembre 2019.

Le Code de l'urbanisme permet l'évolution des documents d'urbanisme par la voie d'une procédure de modification (articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'il s'agit de modifier le document sans remettre en cause l'équilibre défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est le cas de la présente procédure.

La modification n°5 du PLUiH a pour objet de :

Pour l'ensemble du territoire de l'Agglomération Seine-Eure :

➤ **Evolution du règlement écrit comprenant :**

1. L'ajout et l'ajustement de définitions dans le lexique,
2. L'ajustements mineurs de certaines règles suite à des problématiques rencontrées,
3. La densification des zones d'activités dans le cadre des objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) → Réduire la règle de recul (5m au lieu de 10m) afin de permettre aux entreprises de s'implanter plus près des limites d'emprise publique,
4. La correction d'erreurs matérielles,
5. La modification de l'annexe « Patrimoine » → Permettre la démolition d'un bâti protégé sous conditions (état de ruine, mise en sécurité, sinistre).

➤ **Création de l'OAP thématique Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN)**

Rendue obligatoire par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, cette OAP s'inscrit dans la continuité des objectifs nationaux, régionaux et intercommunaux en faveur de la biodiversité.

Elle regroupe, au sein d'un même document, le travail déjà effectué sur le territoire en matière de continuités écologiques pour les 8 communes les plus urbanisées du territoire (*St Pierre du Vauvray, St Etienne du Vauvray, le Vaudreuil, Incarville, Louviers, La Haye le Comte, Léry et Val de Reuil*) et aura vocation à être complété et étendue sur l'ensemble du territoire.

Plus spécifiquement, pour la commune de Louviers, la modification concerne notamment :

- **Route du Neubourg :** Dans l'objectif de permettre l'évolution de certains bâtiments d'un corps de ferme en site touristique (réhabilitation en gîtes et aménagement de bureaux), il est proposé de les identifier sur le plan de zonage par des étoiles afin de permettre un usage différent de leur usage agricole initial. L'effet est d'autant plus bénéfique car il permet de mobiliser des bâtiments existants sans nécessiter la construction et l'imperméabilisation des sols.
- **Nouveau quartier de la Gare :** Instauration d'un périmètre d'étude en zone U du PLUi suite à la délibération motivée n°2024-205 de l'agglomération Seine-Eure en date du 20/09/2024 permettant d'intervenir dans le cadre de l'instruction d'une demande d'urbanisme susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'OAP.
- **Prise en compte du risque falaise :** Suite aux études menées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour déterminer les niveaux d'aléas dans les zones présentant un risque de chute de blocs et d'éboulements des falaises, 3 zones ont été identifiées sur Louviers et concernent la chaussée Decrétot (zone 9-C1) et la route de Saint Pierre (zones 9-B1 et 9-A). Cette prise en compte des risques se traduira par certains principes selon les aléas et notamment l'interdiction de toute nouvelle habitation dans les zones concernées, quel que soit l'aléa. Ainsi, Chaussée

Decrétot, il est proposé le déclassement de terrains constructibles en zone naturelle (N) en raison de l'existence du risque falaise visant à prévenir le risque pour des raisons de sécurité, qui vient s'ajouter à la difficulté d'application du PLUi et notamment la règle permettant de limiter l'impact d'un projet sur la topographie d'un terrain.

- **Rue Julie-Victoire Daubié (Domaine de la Forêt) :** Dans le cadre de la TVBN, il est prévu un principe d'inconstructibilité à moins de 50m de la limite forestière. En raison du boisement existant et de l'état naturel de la parcelle restante à construire, il paraît justifié d'appliquer cette réglementation en déclassant le terrain en zone N.
- **Hameau les Fosses :** Le secteur des Fosses se répartit sur la commune de Terres de Bord et de Louviers. Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, les parcelles situées coté Terres de Bord ont été classées en zone Nh (hameau isolé en zone naturelle) alors que les parcelles situées côté Louviers ont été classées en zone N. Pour une question d'harmonisation réglementaire, l'ensemble des parcelles bâties du Hameau seront classées en zone Nh.
- **Boulevard de Crosne :** Afin de permettre la réalisation de projets tel que l'extension du cinéma, il est apparu nécessaire de :
 - Réduire de 30 à 10% le taux d'espace libre de pleine terre,
 - Permettre les extensions de + de 20% de l'emprise au sol de ladite construction aux commerces, activités de services, équipements d'intérêts collectif et services publics de la zone Up.
- **Suppression de l'emplacement réservé n°19 :** Suite à la délibération n°2025-042 du conseil municipal du 31 mars 2025 actant la cession des parcelles communales XC 0254 et XC 0025 situées rue aux Huiliers, il convient de supprimer l'ER.
- **Identification de pigeonniers comme éléments remarquables et paysagers (ERP) :** Il est apparu nécessaire d'identifier au PLUi comme ERP deux pigeonniers en bon état de conservation car ils constituent le « petit » patrimoine local de Louviers

- **Modification de l'OAP de la Ferme de la Londe :** Dans le cadre de la TVB, il convient d'interdire toute construction à moins de 50m de la limite boisée
- **Modification de l'OAP de la Vilette :** Dans le cadre de la TVB, il convient de prendre en compte la lisière boisée du site :
 - En créant une bande inconstructible de 25m en bordure de forêt, rendant ainsi les espaces non bâtis à 80% et non 70%,
 - Et d'imposer un couloir vert (non bâti et non clos) traversant le site pour assurer et maintenir le déplacement de la faune
- **Règle d'inconstructibilité en lisière forestière :** Dans le cadre de la TVB, cinq zones ont été identifiées comme constituant une lisière forestière à protéger où il convient d'interdire au sein d'une bande de 50m de profondeur toute nouvelle construction à l'exception d'extensions et annexes (avec des conditions de distance par rapport à la construction existante à laquelle elles se rattachent). Les secteurs identifiés sont :
 - La chaussée Decrétot
 - Le Domaine de la Forêt et le clos St Lubin
 - Le Bois du Défend
 - Saint Lubin
 - Les Monts
- **Prise en compte du risque falaise :** Suite aux études menées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour déterminer les niveaux d'aléas dans les zones présentant un risque de chute de blocs et d'éboulements des falaises, 3 zones ont été identifiées sur Louviers et concernent la chaussée Decrétot (zone 9-C1) et la route de Saint Pierre (zones 9-B1 et 9-A). Cette prise en compte des risques se traduira par certains principes selon les aléas et notamment l'interdiction de toute nouvelle habitation dans les zones concernées, quel que soit l'aléa.
- **Intégration des dernières études Eure-Aval identifiant les zones humides :** Dans le cadre de la TVBN, les zones humides existantes font pleinement partie des réservoirs de

biodiversité à protéger. Un travail complémentaire sera mené ultérieurement afin de finaliser ce zonage plus finement.

En matière d'approbation des documents d'urbanisme, la procédure ne peut être approuvée par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure qu'avec l'avis préalable du Conseil municipal prévu par l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

DÉCISION

LE CONSEIL, ayant entendu le rapporteur et après avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5211-57,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme relatifs à la modification d'un plan local d'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral DRCL/BCLI/ n° 2015-59 en date du 7 décembre 2015 portant modification des statuts en conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure,

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 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 PLUiH n°1,

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 la délibération n°2025-34 en date du 27 février 2025 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure approuvant la modification n°4 du PLUiH ;

Vu la délibération n°2024-263 en date du 21 novembre 2024 définissant les objectifs et les modalités de concertation de la modification n°5 du PLUiH ;

Vu la délibération n°2025-159 en date du 19 juin 2025 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure tirant le bilan de la concertation de la modification n°5 du PLUiH ;

Considérant que le projet de modification n°5 du PLUiH tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé par l'Agglomération Seine-Eure conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme,

Considérant l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, qui dispose que « les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale »,

DÉCIDE d'émettre un avis favorable sur la modification n°5 du PLUiH et son approbation par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure et formule l'observation/remarque suivante :

- Intégrer en zone Nh tout ou partie des parcelles cadastrées F0080, F0081, F0094, F0095 et F0096 dont certaines sont déjà bâties et abritent des habitations appartenant à un même propriétaire afin d'assurer une cohérence avec la réalité de terrain.

DIT que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sera transmise à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

Adoptée à l'unanimité

Pour copie conforme

Le Maire,

François-Xavier PRIOLLAUD

