

3 LES COMMUNES DE L'EURE CONCERNÉES PAR LE PROJET

3.1 Alizay

La commune d'Alizay dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 04/07/2011.

Modifications apportées sur le plan de zonage

Les sous-secteurs A_{ir} et N_{ir} créés au sein de la bande déclarée d'utilité publique ainsi que le déclassement en zone N_{ir} de 24,5 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) des Bois de Pîtres et de Rouville ne remettent pas en cause le caractère respectivement agricole et naturel des zones concernées, et sont donc compatibles avec le projet communal (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

En complément de ces modifications, un sous-secteur $AU_{e_{ir}}$ est créé dans la zone AU_e destinée à recevoir des activités et correspondant aux extensions futures du pôle artisanal et commercial existant de part et d'autre de la route départementale 321 et de la voie ferrée, au niveau des Genétais. Cette zone d'activités est d'envergure supracommunale et s'étend sur Le Manoir et Pîtres.

Impact de la création du sous-secteur $AU_{e_{ir}}$

Le sous-secteur $AU_{e_{ir}}$ représente 30% de l'actuel secteur AU_e d'Alizay : dans l'attente de la réalisation de l'autoroute et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création d'une zone $AU_{e_{ir}}$ préserve la possibilité de développer les activités sur 70% de la zone AU_e (impact supracommunal : cf. Le Manoir).

La création du sous-secteur $AU_{e_{ir}}$ présente également une incidence sur le principe de liaison interne formalisé dans l'Orientation Particulière d'aménagement du secteur AU_e Est. Il nécessite l'étude de nouvelles variantes prenant en compte les terrains voués à la réalisation du contournement Est.

Conclusion

La modification du plan de zonage présente une incidence sur les orientations spatiales et le phasage du développement des activités du Genétais : le projet précis d'aménagement de cette zone devra intégrer le projet de contournement Est. La modification du plan de zonage ne remet cependant pas en cause le projet communal en préservant la possibilité de développer l'artisanat dans le secteur envisagé.

Sur la commune d'Alizay, aucun emplacement réservé n'est concerné par la modification du plan de zonage.

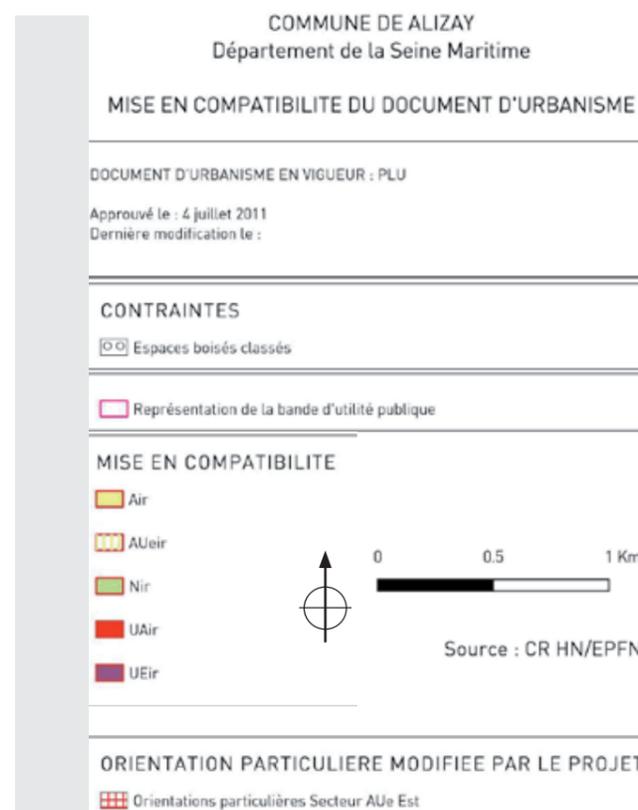


FIGURE 1 : ALIZAY - PLAN DE ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE PORTANT LE REPERAGE DU SITE DU GENETAIS

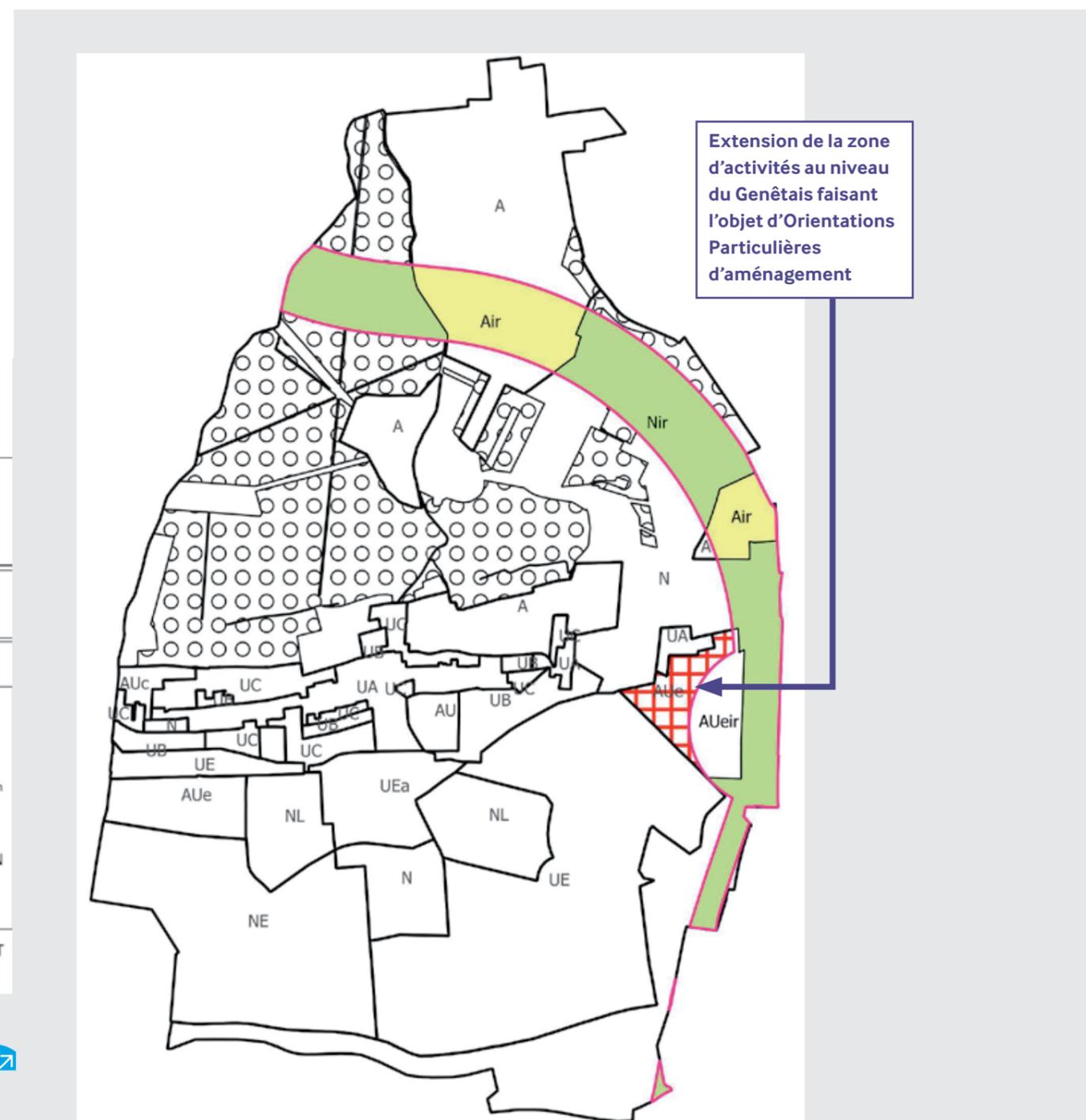




FIGURE 3 : ALIZAY - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE PORTANT LE REPERAGE DU SITE DU GENETAIS

Extension de la zone d'activités au niveau du Genétais faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement

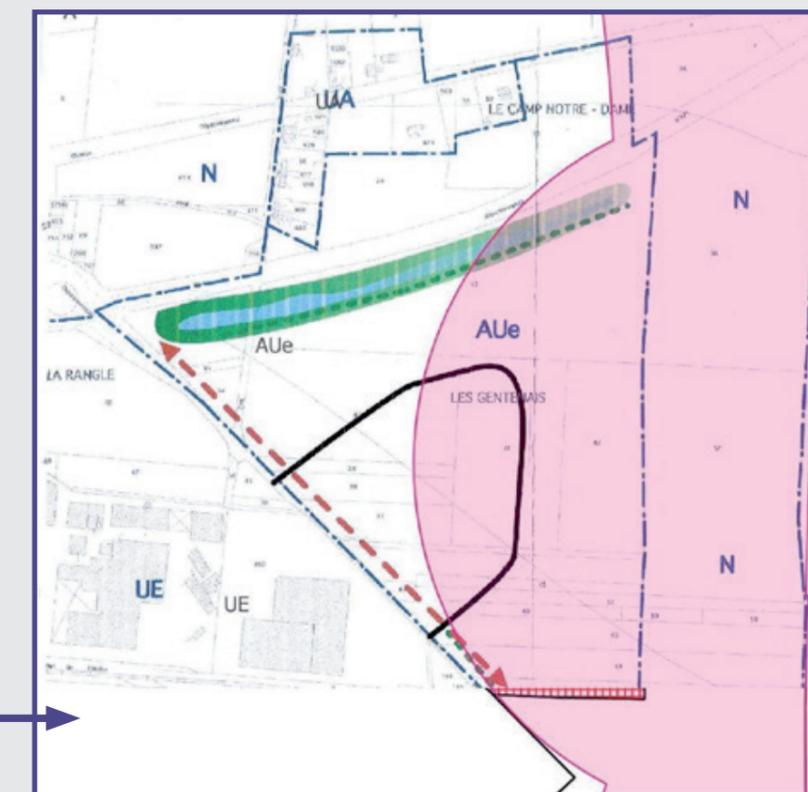


FIGURE 2 : ALIZAY - ORIENTATIONS PARTICULIERES DU SECTEUR AUE EST AU NIVEAU DU GENETAIS, APRES MISE EN CONFORMITE



3.2 Igoville

La commune d'Igoville dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 26/07/1982 et révisé le 27/01/2000.

Modifications apportées sur le plan de zonage

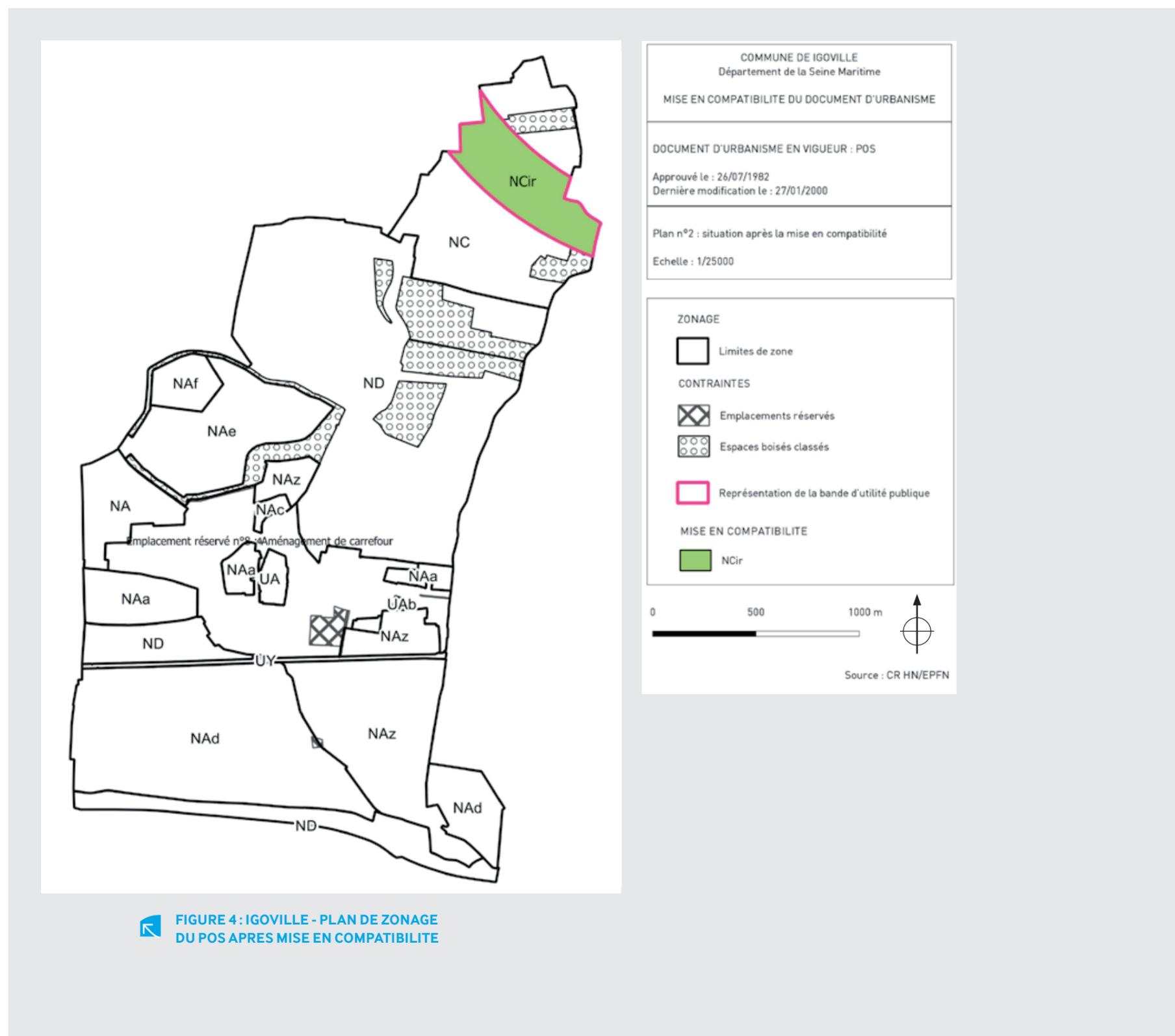
Un sous-secteur **NC_{ir}** est créé dans la zone naturelle NC à vocation agricole.

Ce sous-secteur **NC_{ir}**, créé au sein de la bande déclarée d'utilité publique ainsi que le déclassement en zone **NC_{ir}** de 3,6 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) du Bois de Rouville ne remettent pas en cause le caractère respectivement agricole et naturel des zones concernées, et sont donc **compatibles avec le projet communal** (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

Conclusion

La modification du plan de zonage **ne remet pas en cause le projet communal**.

Sur la commune d'Igoville, aucune orientation d'aménagement, ni emplacement réservé ne sont concernés par la modification du plan de zonage.



3.3 Incarville

La commune d'Incarville dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 06/12/2000.

Modifications apportées sur le plan de zonage

Un sous-secteur **ND_{ir}** est créé dans la zone naturelle qui doit être préservée de toute forme d'urbanisation nouvelle, tant en raison de la qualité du site, que des risques d'inondation.

Ce sous-secteur **ND_{ir}** créé au sein de la bande déclarée d'utilité publique ainsi que le déclassement en zone **ND_{ir}** de 62,2 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) de la forêt de la forêt de Bord-Louviers ne remettent pas en cause le caractère respectivement agricole et naturel des zones concernées, et sont donc compatibles avec le projet communal (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

Conclusion

La modification du plan de zonage **ne remet pas en cause le projet communal**.

Sur la commune d'Incarville, aucune orientation d'aménagement, ni emplacement réservé ne sont concernés par la modification du plan de zonage.

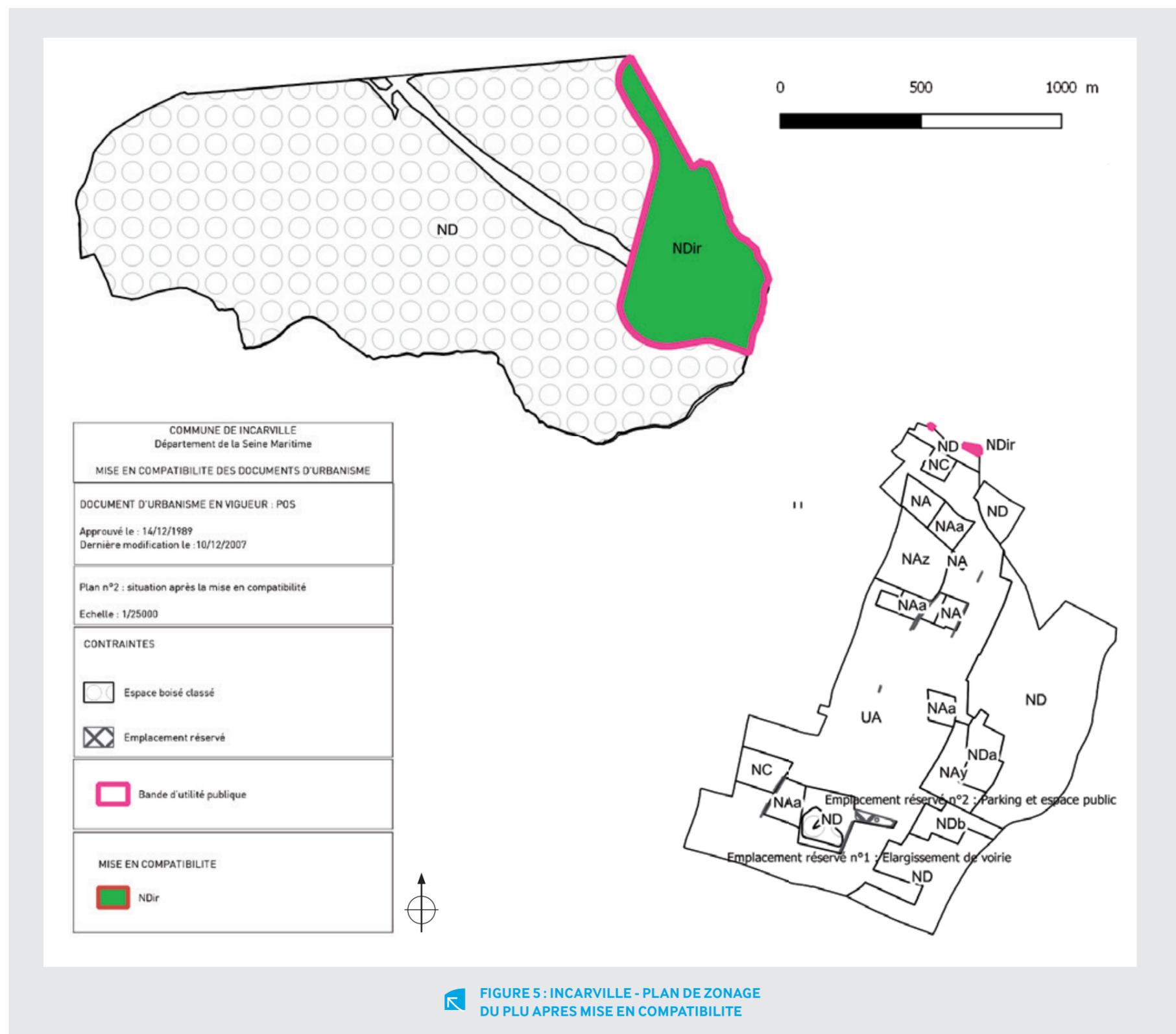


FIGURE 5 : INCARVILLE - PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE

3.4 Le Manoir

La commune du Manoir dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/12/2009.

Les sous-secteurs A_{ir} et N_{ir} créés au sein de la bande déclarée d'utilité publique ne remettent pas en cause le caractère respectivement agricole et naturel des zones concernées, et sont donc **compatibles avec le projet communal** (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

De même le sous-secteur Np_{ir} créé au sein de la bande d'intérêt public ne remet pas en cause le caractère naturel de la Np délimitant des espaces naturels composés de friches vertes dont les sols sont susceptibles d'être pollués.

Le projet de contournement Est - Liaison A28 / A13 n'impacte aucun Espace Boisé Classé (EBC) sur la commune du Manoir.

En complément de ces modifications, des sous-secteurs indicés ir sont créés dans les zones UAa , AUZ et $1AUe$. Ces zones sont destinées respectivement aux occupations des sols suivantes :

- > la ferme de l'Essart, correspondant à une entité isolée dédiée à l'habitat, au loisir ou à l'activité (UAa),
- > l'accueil de la zone d'activités supracommunale (AUZ),
- > l'accueil du développement raisonné du secteur central de la commune ($1AUe$).

Dans ces secteurs indicés ir , les nouvelles constructions ou installations ne sont pas autorisées.

Pour les constructions existantes de la ferme de l'Essart, seuls sont permis les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.

Impact de la création du sous-secteur UAa_{ir} sur la ferme de l'Essart

Le sous-secteur UAa_{ir} porte sur la limite Ouest de la Ferme de l'Essart et sur une part minime de sa superficie (0.2 hectares sur 2.3 hectares).

La création d'une zone UAa_{ir} ne remet pas en cause le fonctionnement de la ferme et ne remet pas en cause la possibilité de développer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable du complexe socio-éducatif/tourisme à la ferme sur 90% de la zone UAa** .

Impact de la création du sous-secteur AUZ_{ir} sur l'accueil de la zone d'activités supracommunale

Le sous-secteur AUZ_{ir} porte sur une zone d'activités supracommunale portée par les communes du Manoir, Alizay sur le site du Genétais et Pîtres. Le sous-secteur AUZ_{ir} représente 80% de l'actuel secteur AUZ de la commune du Manoir. **A l'échelle du Manoir et d'Alizay, le secteur indicé IR représente la moitié de la zone d'activité supracommunale.**

Dans l'attente de la réalisation de l'autoroute et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création de secteurs indicés IR ne remet pas en cause la possibilité de développer les activités :

- > A l'échelle de la commune : **sur 20% de la zone AUZ** , accessible depuis la route départementale n°321 qui longe le nord de la zone.
- > A l'échelle des communes impactées par le contournement Est – Liaison A28-A13 (Alizay, Le Manoir) : **sur 50% de la zone d'activités projetée**,
- > A l'échelle du projet de zone d'activités dans son ensemble : **sur 50% des secteurs situés à Alizay et au Manoir, et sur la totalité des secteurs situés à Pîtres.**

La création du sous-secteur AUZ_{ir} présente une incidence forte sur les orientations spatiales et le phasage de la future zone d'activités supracommunale.

Impact de la création du sous-secteur $1AUe_{ir}$ sur le développement raisonné du secteur central

Dans l'attente de la réalisation de l'autoroute et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création du sous-secteur $1AUe_{ir}$ ne remet pas en cause le développement de l'urbanisation sur environ 60% de la zone $1AUe$ définie par la commune au Nord des voies ferrées.

Conclusion

La modification du plan de zonage ne remet pas en cause le projet communal.

Elle permet de maintenir le fonctionnement et le développement de la ferme de l'Essart vers un complexe socio-éducatif/loisirs et permet d'enclencher le projet communal mais elle limite à 20% de la zone initiale le développement des activités qui pourra s'effectuer sur sa partie Est, le long de la route départementale n°321,

A l'échelle de ce projet d'échelle supracommunale, le développement des activités reste possible sur 50% de l'actuelle zone d'activités du Manoir et d'Alizay (site du Genétais) et sur la totalité de la zone située à Pîtres.

Le développement du secteur central de la commune reste possible au nord des voies ferrées et des quartiers existants.

La modification du plan de zonage présente cependant une **incidence forte sur les orientations spatiales et le phasage des projets de la zone d'activités supracommunale et du développement du secteur central** : le projet précis d'aménagement de ces zones devra intégrer le projet de contournement.

Sur la commune du Manoir, aucune orientation d'aménagement, ni emplacement réservé ne sont concernés par la modification du plan de zonage.

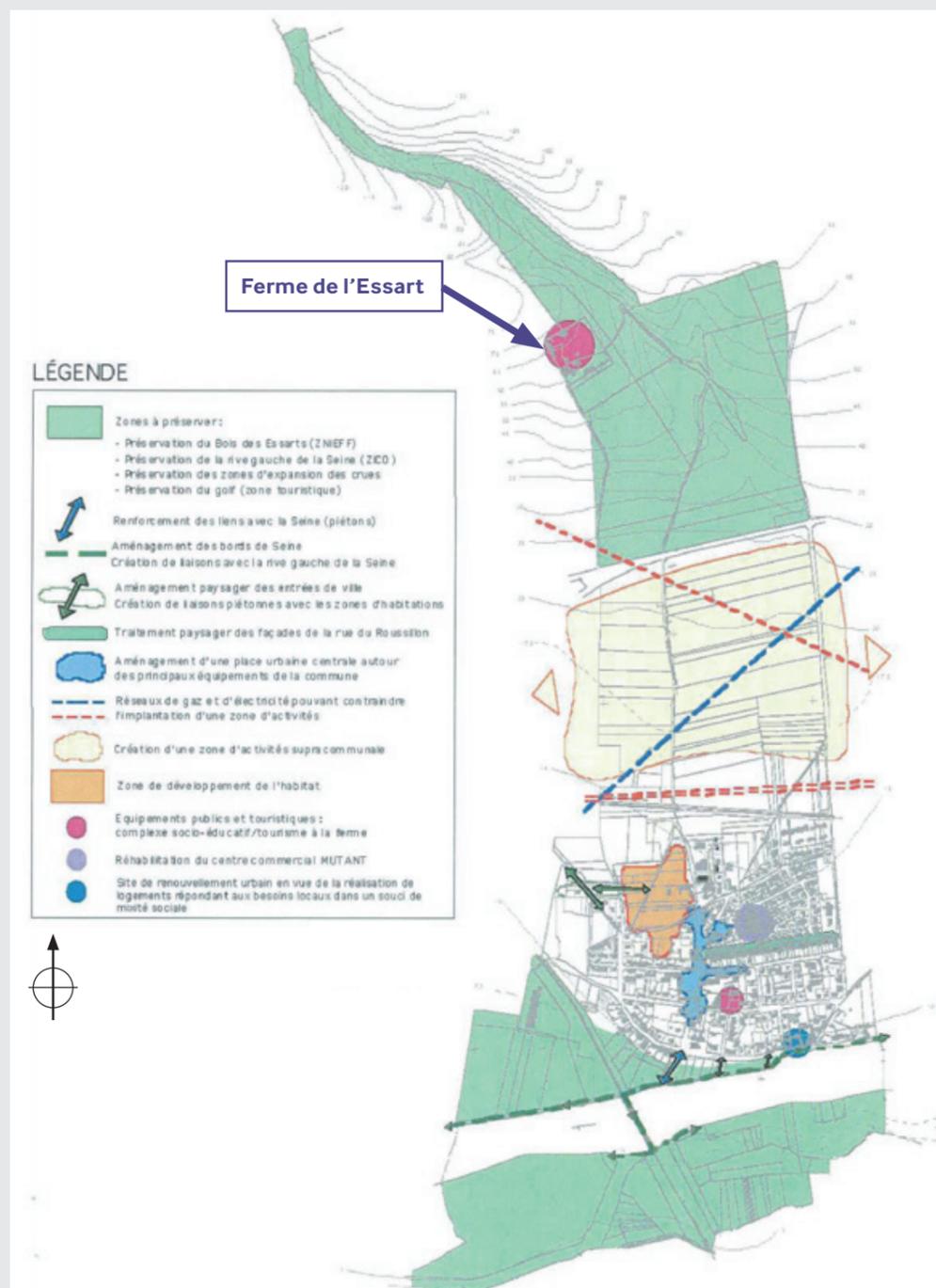


FIGURE 8 : LE MANOIR – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PORTANT LE REPERAGE DE LA FERME DES ESSARTS ET DE LA FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS

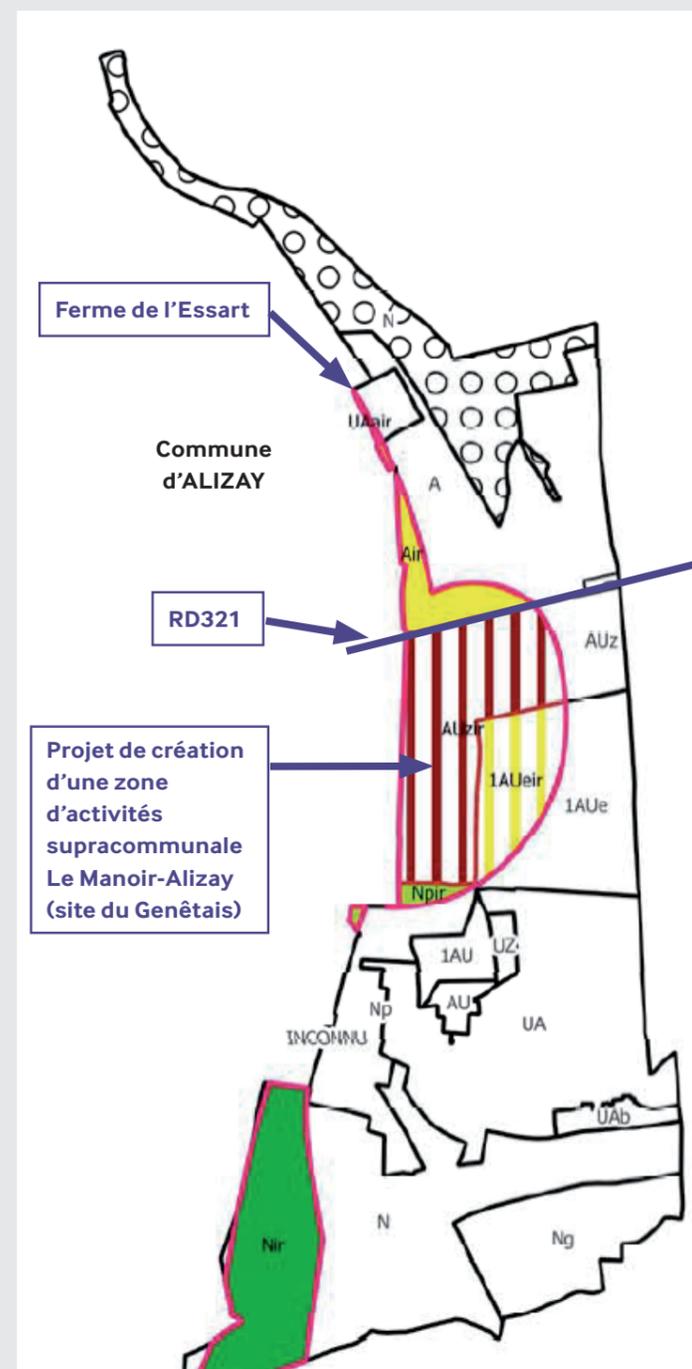


FIGURE 7 : LE MANOIR - PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE PORTANT LE REPERAGE DE LA FERME DE L'ESSART ET DE LA FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS

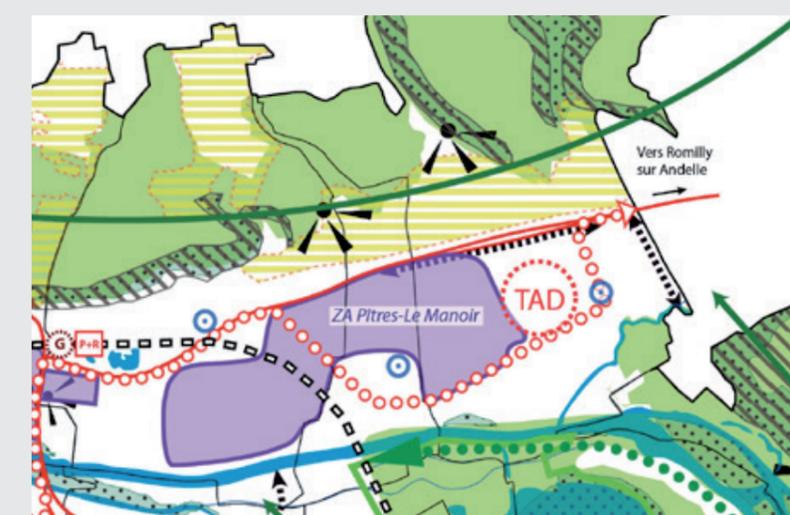


FIGURE 6 : EXTRAIT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU SCOT PORTANT LE REPERAGE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS SUPRACOMMUNALE PITRES- LE MANOIR- ALIZAY



3.5 Le Vaudreuil

La commune du Vaudreuil dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 27/11/1991.

Modifications apportées sur le plan de zonage

Le sous-secteur ND_{ir} créé au sein de la bande déclarée d'utilité publique et le déclassement de 55,8 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) de la forêt de Bord Louviers ne remettent pas en cause le caractère naturel et boisé de la zone concernée et sont donc compatibles avec le projet communal (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

Conclusion

La modification du plan de zonage **ne remet pas en cause le projet communal.**

Sur la commune du Vaudreuil, aucune orientation d'aménagement, ni emplacement réservé ne sont concernés par la modification du plan de zonage.

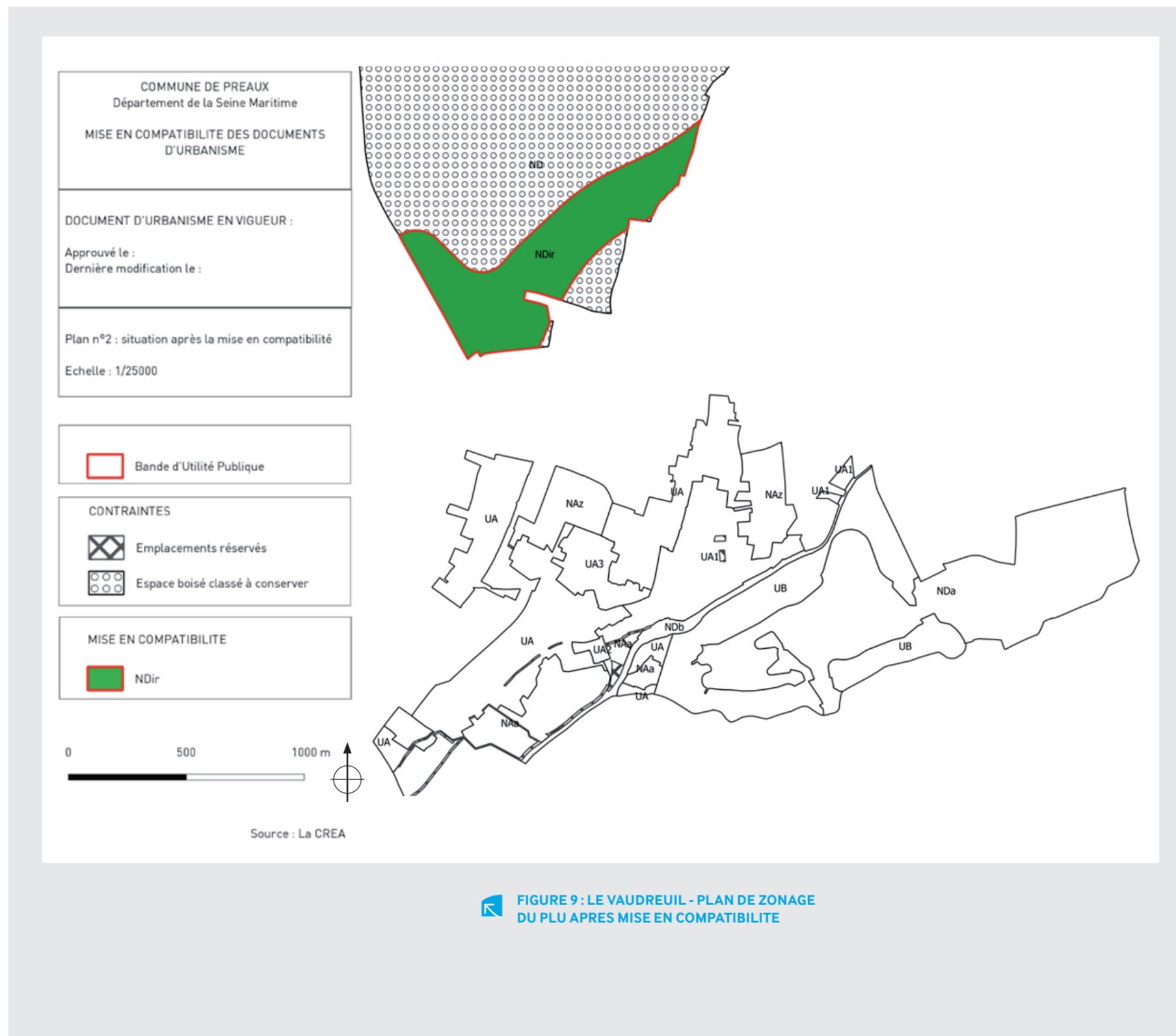


FIGURE 9 : LE VAUDREUIL - PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE

3.6 Léry

La commune de Léry dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 22/04/2010. A noter qu'une révision du POS en PLU (Plan Local d'Urbanisme) est en cours.

Modifications apportées sur le plan de zonage

Le sous-secteur ND_{ir} créé au sein de la bande déclarée d'utilité publique et le déclassement en zone N_{ir} de 57,5 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) de la forêt de Bord Louviers ne remettent pas en cause le caractère naturel et forestier des zones concernées, et sont donc compatibles avec le projet communal (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

En complément de ces modifications, un sous-secteur NAb_{ir} est créé dans la zone NAb vouée à être urbanisée immédiatement pour des équipements engendrés par la base de loisirs de Léry-Poses en cours de développement tels un complexe hôtelier, un ensemble résidentiel de loisirs ou des activités ou commerces liés aux loisirs.

Impact de la création du sous-secteur NAb_{ir} sur le développement de la zone de loisirs de Léry-Poses

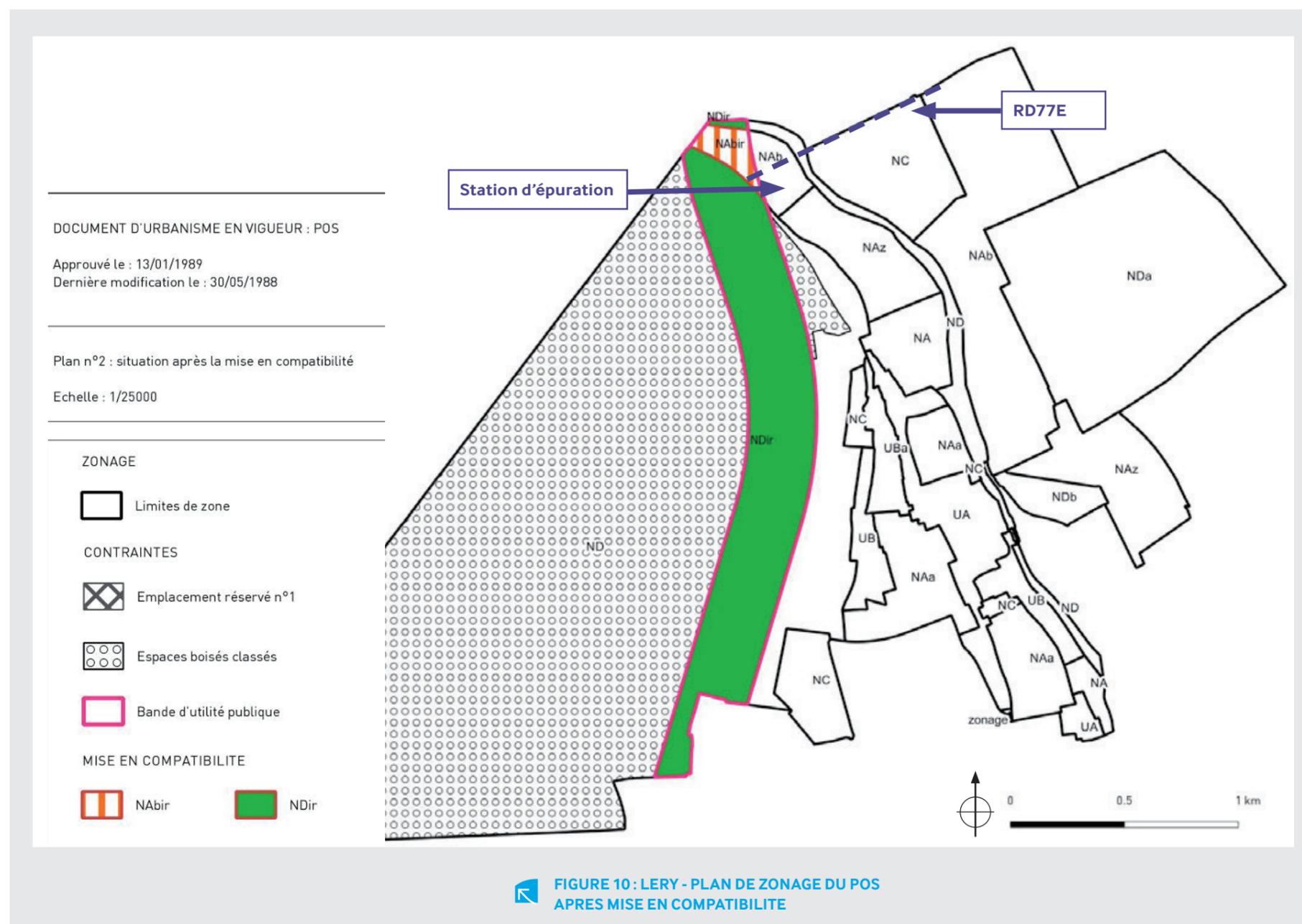
Le sous-secteur NAb_{ir} couvre essentiellement des terres agricoles et une surface de petite envergure à l'angle Nord-Ouest de la nouvelle station d'épuration du Pré-aux-Moines, au sud de la RD77E. Situés à l'intersection de la RD77 et de la RD77E, les terrains se situent le long d'une entrée principale à la base de loisirs Léry-Poses depuis les bassins de vie de la Communauté d'Agglomération Seine Eure et depuis la Métropole Rouen Normandie. Le sous-secteur NAb_{ir} représente une grande partie du secteur NAb défini à l'intersection de la RD77 et la RD77E, mais à l'échelle de l'ensemble de la commune, il représente moins de 1% de la zone NAb.

Dans l'attente de la réalisation de l'autoroute et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création du sous-secteur NAb_{ir} ne remet pas en cause la possibilité de réaliser des équipements liés à la base de loisirs sur la quasi intégralité de la zone NAb_{ir} et notamment à l'Est de la rivière de l'Eure, sur des terrains situés en plus grande proximité avec les étangs.

Conclusion

La modification du plan de zonage ne remet pas en cause le projet communal en maintenant la possibilité de développer les équipements engendrés par la base de loisirs de Léry-Poses sur la quasi-totalité de la zone NAb.

Sur la commune de Léry, aucun emplacement réservé n'est concerné par la modification du plan de zonage. Le POS n'intègre pas d'Orientations Particulières d'aménagement.



3.7 Les Damps

La commune des Damps dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 mai 2009 et modifié le 15 novembre 2012.

Modifications apportées sur le plan de zonage

Les sous-secteurs N_{ir} et A_{ir} créés au sein de la bande déclarée d'utilité publique et le déclassement en zone N_{ir} de 0,1 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) dans la Forêt de Bord ne remettent pas en cause le caractère naturel et agricole des zones concernées, et sont donc compatibles avec le projet communal (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

En complément de ces modifications, un sous-secteur NL_{ir} est inséré dans la zone NL qui constitue une zone naturelle à vocation de loisirs définie de façon spécifique en amont de la réalisation du prolongement de la RD77. Elle a pour objet la création d'une zone verte tampon avec l'urbanisation comprenant des parcours piétons sportifs vélos et des liaisons avec la forêt de Bord.

Le prolongement de la RD77 est aujourd'hui réalisé.

Impact de la création du sous-secteur NL_{ir} sur la zone tampon entre la RD77 et l'urbanisation

Le sous-secteur NL_{ir} couvre une faible superficie (0.5 hectares), notamment par rapport à l'envergure de la zone NL qui accompagne le tracé de la RD77, d'Est en Ouest, sur territoire communal.

Situé sur les limites du territoire communal, le sous-secteur NL_{ir} représente moins de 1,5% de la zone NL.

La zone NL concernant le maintien d'une trame verte, un indicage ir est compatible avec le projet communal.

Conclusion

La modification du plan de zonage ne remet pas en cause le projet communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des Damps est aujourd'hui réalisé pour la partie liée aux déplacements.

Le prolongement de la RD77 et sa zone verte tampon se développe sur 98% de la zone NL.

Sur la commune des Damps, aucune orientation d'aménagement, ni emplacement réservé ne sont concernés par la modification du plan de zonage.

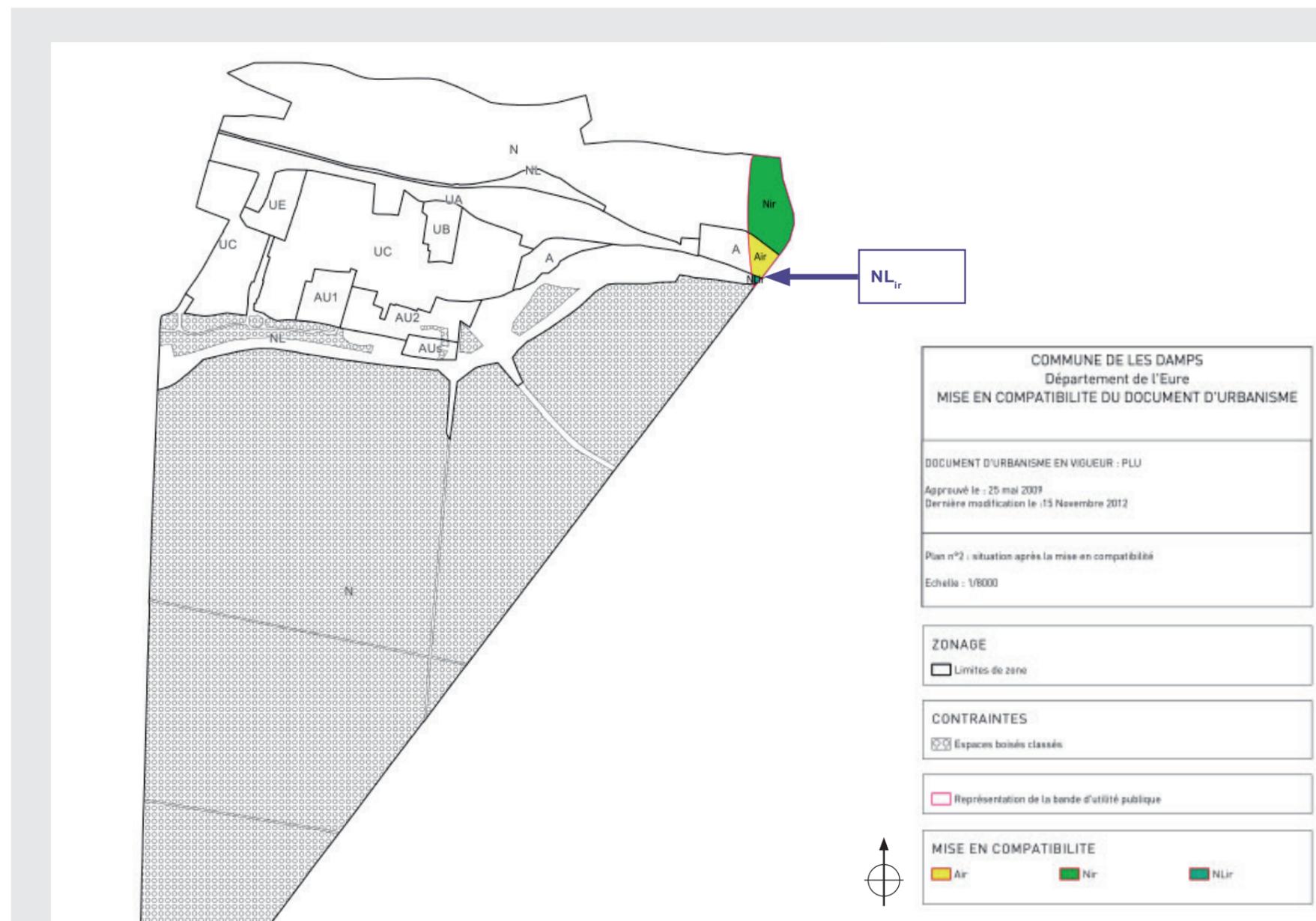


FIGURE 11 : LES DAMPS - PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE

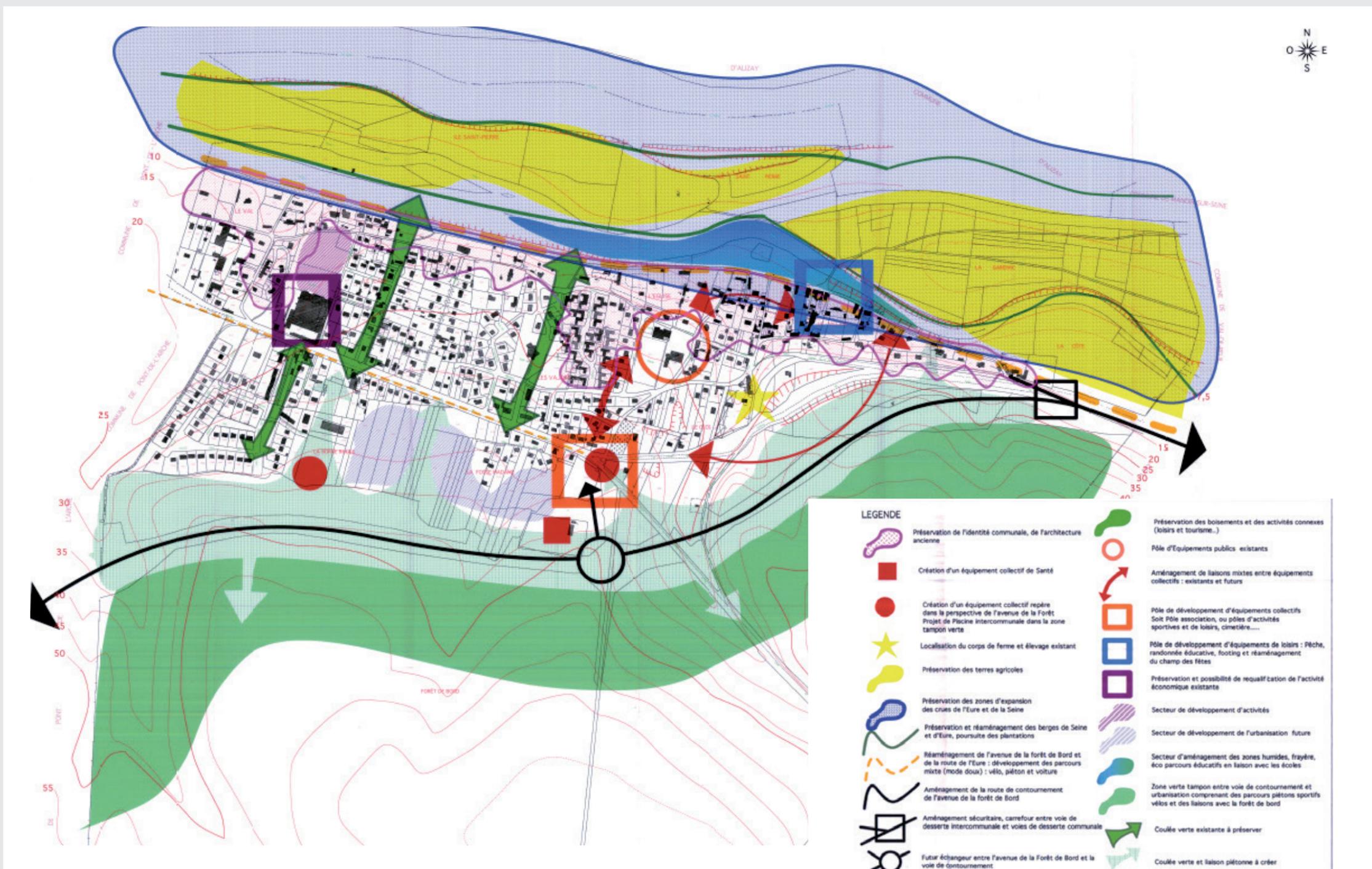


FIGURE 12 : LES DAMPS – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

3.8 Val-de-Reuil

La commune de Val-de-Reuil dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2011.

Modifications apportées sur le plan de zonage

Les sous-secteurs A_{ir} et N_{ir} créés au sein de la bande déclarée d'utilité publique ainsi que le déclassement de 11,25 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) en zone N_{ir} ne remettent pas en cause le caractère respectivement agricole et naturel des zones concernées, et sont donc compatibles avec le projet communal (cf. chapitre 2 sur les problématiques communes).

En complément de ces modifications, des sous-secteurs indicés IR sont créés dans les zones UG , UZa , $UZa2$, UZb , UZc , et AU . Ces zones sont destinées respectivement aux occupations des sols suivantes :

- > l'aire d'accueil des gens du voyage (UG),
- > la Z.A.C. du Parc d'Affaires des Portes de Val-de-Reuil (UZa , UZc et $UZa2$),
- > le parc d'activités de la Fringale (UZb),
- > une urbanisation future (AU).

Dans ces sous-secteurs indicés ir , les nouvelles constructions ou installations ne sont pas autorisées. Pour les constructions existantes, seuls sont permis les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.

Impact de la création du sous-secteur UG_{ir} sur l'aire d'accueil des gens du voyage

Le sous-secteur UG_{ir} se situe le long de l'autoroute A13. Dans l'attente de la réalisation du contournement Est/liaison A28-A13 et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création d'une zone UG_{ir} ne remet pas en cause le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage implantée sur ces terrains. La création du sous-secteur UG_{ir} préserve en outre la possibilité de développer de nouveaux projets dédiés à l'accueil des gens du voyage sur les 2/3 de la zone UG .

Impact de la création des sous-secteurs indicés ir sur les zones UZ du Parc d'Affaires des Portes de Val de Reuil et de la Fringale

Les sous-secteurs créés portent sur des terrains non bâtis destinés au développement des activités dans le projet communal et sur des terrains bâtis accueillant des activités.

- > **Cas du développement des activités sur des terrains non bâtis** : Ces sous-secteurs sont morcelés en plusieurs unités de petites surfaces, disjointes les unes par rapport aux autres. Situés en bordure de zone UZa , ils ne remettent pas en cause la possibilité de développer des projets sur la majeure partie du secteur concerné.
- > **Cas des terrains bâtis** : le long de l'autoroute A13, les sous-secteurs UZ_{ir} concernent le centre d'incendie et de secours et 5 entreprises (Foubert visserie, GIS, Schenker Joyau, Screg et Lafarge). La création de sous-secteurs indicés ir ne remet pas en cause le fonctionnement de l'activité économique sur ces terrains bâtis. Les extensions ou reconstructions ne sont cependant pas autorisées.

La création de sous-secteurs voués à la réalisation du contournement Est représente 6% de l'actuelle zone UZ . Dans l'attente de la réalisation de l'autoroute et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création de sous-secteurs UZ indicés ir ne remet pas en cause la possibilité de maintenir et développer les activités sur la quasi-totalité de la zone UZ .

Impact de la création du sous-secteur AU_{ir}

La création du secteur AU_{ir} présente une incidence temporelle sur l'urbanisation du secteur de la forêt de Bord, aujourd'hui occupé par des terres agricoles. Ce secteur fait l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement.

Dans l'attente de la réalisation de l'autoroute et de revoir les caractéristiques des espaces non consommés et servitudes d'urbanisme non impactées, la création d'un sous-secteur AU_{ir} préserve la possibilité de développer l'urbanisation sur 68% des zones dédiées à une urbanisation future.

Le projet précis d'aménagement de cette zone devra donc intégrer le projet de Contournement. La modification du plan de zonage permet néanmoins de maintenir le projet communal en préservant la possibilité de développer le secteur envisagé.

Conclusion

La modification du plan de zonage ne remet pas en cause le projet communal avec la possibilité de développer :

- > l'aire d'accueil des gens du voyage,
- > les activités pour le Parc d'Affaires des Portes de Val de Reuil et de la Fringale,
- > l'urbanisation dans le « secteur de la Forêt de Bord ».

Elle présente une incidence sur les orientations spatiales et le phasage du développement de l'urbanisation du secteur de la Forêt de Bord : le projet précis d'aménagement de cette zone devra intégrer le projet du contournement Est.

Sur la commune de Val-de-Reuil, aucun emplacement réservé n'est concerné par la modification du plan de zonage.

