

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE SÉANCE
22 novembre 2025

DATE DE CONVOCATION
16 novembre 2025

DATE D’AFFICHAGE
25 novembre 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 33

PRÉSENTS 22

PROCURATION(S) 10

VOTANTS 32

QUORUM 17

Le maire certifie que la présente délibération a été télétransmise en Préfecture de l'Eure au titre du contrôle de la légalité

Certifiée conforme et exécutoire.
Notifiée aux intéressés.

Le Maire

Le **vingt-deux novembre** de l'an deux mille vingt cinq à 10H00 :

Le Conseil municipal de VAL-DE-REUIL légalement convoqué, s'est assemblé en séance publique dans la salle du Conseil, sous la présidence de :

Monsieur Marc-Antoine JAMET, Maire

Étaient présents : MM. JAMET, COQUELET, LEGO, AVOLLÉ, BALUT, GHOU, AÏT BABA, MARC, COPLO, LECERF, NDIAYE, GRESSSENT.

Mmes DUVALLET, ROUSSELIN, BENAMARA, DESLANDES, ALTUNTAS, POUHÉ, DEBOISSY, BATAILLE, LEFEBVRE, VINCENT.

formant la majorité des Membres en exercice.

Étaient excusés : MM GODEFROY, GUILLON, GASSA, SABIRI et Mmes DORDAIN, LOUBASSOU, TERNISIEN, DELIENCOURT, GÜTH, MANTSOUAKA-MASSALA.

Était absent : M. THIERY.

Avaient donné pouvoir : M. GODEFROY à M. COQUELET, M. GUILLON à Mme LEFEBVRE, M. GASSA à Mme BENAMARA, M. SABIRI à M. GHOU, Mme DORDAIN à M. JAMET, Mme LOUBASSOU à Mme DUVALLET, Mme TERNISIEN à M. LEGO, Mme DELIENCOURT à Mme DESLANDES, Mme GÜTH à Mme ROUSSELIN, Mme MANTSOUAKA-MASSALA à M. AVOLLÉ.

Mme Catherine DUVALLET

est nommée Secrétaire à l'ouverture de la séance.

Assistaient à la séance :

Fonctionnaires : MM. TRISTANT, TOUTAIN, AURIÈRES, EL OUERDIGHI et Mmes ECHARD-GOUBERT, ROSSIGNOL, JEZ, JÉGU, ZAPPIA, FORTUNA, BOUGEARD.

Délibération N°19

INTERCOMMUNALITÉ – BILAN D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) - AVIS

M. le Maire expose au conseil municipal :

Le PLUI-H a été approuvé le 28 novembre 2019. Il convient à présent de procéder à une **analyse des résultats d'application du document d'urbanisme avant l'expiration d'un délai de six ans**, à compter de sa date d'approbation.

Les résultats de cette analyse donnent lieu à une délibération du conseil communautaire après consultation des communes portant sur la validation du bilan présenté et sur l'opportunité de réviser ou non le PLUI-H.

L'Agglomération Seine-Eure propose un bilan de l'application du document **sur la base d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs relatifs à** :

- La consommation foncière et la densification,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- La protection de l'environnement, du patrimoine et des ressources,
- La production de logements et la mixité sociale,
- La mobilité et les déplacements,

Accusé de réception en préfecture
25/11/2025 11:22:19
Date de télétransmission : 25/11/2025
Date de réception en préfecture : 25/11/2025

- Le développement économique et touristique.

Ce bilan, annexé à la présente délibération, met en avant des résultats en adéquation avec les orientations et objectifs formulés dans le PADD, permettant de justifier le maintien du PLUi-H en vigueur, sans engagement d'une procédure de révision à ce stade :

- La consommation foncière a fortement diminué par rapport à la période antérieure, traduisant une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et une dynamique de densification accrue ;
- La production de logements demeure soutenue, permettant de répondre aux besoins d'accueil tout en favorisant la mixité sociale ;
- La préservation de l'environnement et des paysages est assurée par le maintien des zones naturelles et agricoles, la prise en compte de la Trame Verte, Bleue et noire (TVBn) ;
- La qualité architecturale et paysagère est renforcée grâce à l'évolution du règlement ;
- Le développement économique se poursuit, notamment avec une hausse de l'emploi local et la commercialisation de nouveaux terrains d'activités ;
- La mobilité durable est encouragée par l'amélioration de l'offre de transport collectif, le développement du réseau cyclable et la création de la Maison du vélo à Louviers.

Ce bilan, en apparence vertueux et très positif, mérite d'être nuancé car dans les faits, **l'Agglomération n'a pas réellement exercé son rôle de régulateur et d'arbitre tant au niveau de la construction industrielle que du logement.**

Il convient d'abord de préciser que la forte diminution de la consommation foncière n'est pas liée à un engagement politique assumée mais **aux obligations réglementaires fixées par la loi** climat et résilience dont l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) rend obligatoire la réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2020 et 2030.

Il est également nécessaire de préciser que la forte dynamique annoncée en matière de construction de logements n'est pas directement liée à une attractivité du territoire mais au reclassement du **pôle urbain en zone B1, pour lequel la Ville s'est battue auprès des ministres successifs du Logement**, et qui permet de construire des logements intermédiaires fortement prisés des promoteurs et qui répond aux objectifs municipaux en matière de mixité et de parcours résidentiel.

Il semble enfin nécessaire de préciser que l'Agglomération tarde à assumer un rôle d'arbitrage avec une concurrence persistante entre, d'un côté, les villes centres - où la fiscalité est plus élevée parce qu'elles assument la plupart des équipements et services nécessaires à l'ensemble de l'agglomération - et, de l'autre, les petites communes périurbaines, très prisées des populations plus favorisées, et où continuent de fleurir des lotissements sans réel contrôle et totalement à l'encontre des grandes

orientations nationales. La réduction du nombre de maisons individuelles apparaît en effet **moins liée à des choix stratégiques qu'à la hausse des taux d'intérêt** qui a engendré un net ralentissement de ce pan de la construction ces dernières années.

Le Conseil Municipal dispose de trois possibilités pour donner son avis sur ce bilan : avis favorable, avis défavorable, avis favorable assorti de réserves et de recommandations.

Au regard de ces éléments et du bilan annexé à la présente délibération, il est proposé aux membres du conseil municipal d'émettre un avis favorable sur le bilan des six ans et le maintien en vigueur du PLUi-H, en demandant à l'Agglomération la mise en place d'une vraie politique de régulation de la construction et du logement sur le territoire pour les années à venir,

Sur la base de ces éléments,

- **VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-57 et suivants ;
- **VU** le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-27 ;
- **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** 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 1er 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 PLUi-H ;
- **VU** le bilan réalisé par l'Agglomération Seine-Eure faisant état de l'analyse des résultats d'application du PLUi-H approuvé le 28 novembre 2019 ;
- **CONSIDÉRANT** la nécessité de procéder à l'évaluation du PLUi-H, six ans après son approbation ;
- **CONSIDÉRANT** que cette analyse porte sur les résultats de l'application du PLUi-H au regard des objectifs fixés par le PADD (habitat, mobilité, environnement, paysages, etc.) ;
- **CONSIDÉRANT** que ce bilan met en évidence une bonne adéquation entre les orientations du PADD et la mise en œuvre

opérationnelle du PLUi-H, et qu'il n'est pas nécessaire d'engager une révision du document ;

- **CONSIDÉRANT** que le document d'urbanisme a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions permettant de garantir son adaptation aux évolutions locales et nationales ;
- **CONSIDÉRANT** qu'il appartient aux communes membres d'émettre un avis sur le bilan et sur l'opportunité d'engager ou non une procédure de révision du PLUi-H ;

il est proposé au Conseil municipal :

- **D'ÉMETTRE** un avis favorable sur le bilan de l'application du PLUi-H tel que présenté, et considère qu'il n'est pas nécessaire, à ce stade, d'engager une procédure de révision
- **DE DIRE** que la délibération sera transmise à la Communauté d'Agglomération Seine-Eure.

**Le Conseil municipal, Après en avoir délibéré,
S'abstient par 32 voix sur 32 votants**

La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de l'Eure en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibéré en séance les jours, mois et an susdits,
Et ont les membres signé au registre après lecture.

**POUR EXTRAIT CONFORME
Marc-Antoine JAMET**

