



# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE-EURE

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

### 1e. Rapport de présentation – Justifications du projet

Document de travail – version pour Arrêt – Décembre 2018





# SOMMAIRE

## **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....5**

### **1 Préambule ..... 5**

- 1.1 Du Projet de territoire..... 5
- 1.2 ... à l'élaboration du PLUiH..... 6

### **2 Les choix retenus pour la construction du PLUiH ..... 11**

- 2.1 La réflexion autour du développement démographique du territoire .....11
- 2.2 La réflexion autour du développement économique du territoire .....15
- 2.3 Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés .....18

### **3 Justification de la compatibilité du PLUiH avec les documents de rang supérieur ..... 39**

- 3.1 Rappel de la hiérarchie des normes applicable en droit de l'urbanisme .....39
- 3.2 Justification de la compatibilité du PLUiH avec les documents de rang supérieur .....42
- 3.3 Justification de la prise en compte par le PLUiH des documents de rang supérieur .....61

### **4 Justification de la construction du PLUiH et de la compatibilité entre ses pièces ..... 71**

- 4.1 Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....71
- 4.2 Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUiH.....78
- 4.3 Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....124
- 4.4 Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement 177

### **5 La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers..... 199**

- 5.1 Rappel de la consommation foncière observée entre 2002 et 2015.....199
- 5.2 L'impact du PLUiH sur la consommation foncière à venir .....200

### **6 Analyse de l'impact du PLUiH sur l'environnement ..... 207**

### **7 Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUiH ..... 208**

- 7.1 Rappel du contexte réglementaire .....208
- 7.2 Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure .....209



# Justification des choix retenus pour le développement du territoire

## 1 Préambule

### 1.1 Du Projet de territoire...

#### A L'élaboration du Projet de territoire

En 2015, l'Agglomération Seine-Eure a travaillé à la définition d'un projet devant mettre en avant le territoire sous toutes ses formes.

L'objectif étant tout d'abord de faire connaître l'Agglomération à travers ses atouts et ses richesses, multiples, auprès de personnes extérieures, qu'il s'agisse d'actifs à la recherche d'un meilleur cadre de vie, mais aussi d'entrepreneurs souhaitant développer leur activité.

L'élaboration de ce document constitue aussi évidemment le socle commun pour le développement du territoire, la base à partir de laquelle pourront se référer les grands projets d'aménagement de demain.



#### B Principales conclusions et perspectives retenues

Le travail entrepris a abouti à la création d'un document synthétique d'une quinzaine de pages, résumant les grands objectifs des élus pour le développement du territoire. Ces objectifs sont retranscrits à travers trois grands axes.

Le premier Axe, « *Tirer sa force de la nature* », met en avant la volonté forte de l'Agglomération de respecter son environnement au sens large, aussi bien à travers la protection de ses paysages riches et variés que de sa biodiversité, mais aussi à travers la réduction des émissions de gaz à effets de serre ou encore de production de déchets. Le territoire de Seine-Eure jouit d'une nature importante qu'il s'agit de préserver pour qu'elle serve la qualité du cadre de vie proposé aux habitants.

Le deuxième Axe, « *Un territoire à haute qualité de vie, pour prendre le temps de vivre* », porte sur le souhait de l'Agglomération d'attirer de nouveaux habitants pour les fixer durablement sur un territoire qui a beaucoup à offrir en termes de qualité de vie. L'un des objectifs forts est d'être en capacité demain de proposer un habitat qui réponde aux attentes des employés qualifiés travaillant sur le territoire mais effectuant quotidiennement des déplacements importants pour venir travailler depuis un autre bassin de vie. Une volonté qui passe par la croissance du nombre de logements et la diversification de l'offre immobilière. Améliorer l'offre en équipements (santé, sportifs, culturels) fait aussi partie d'un objectif affiché, pour offrir les moyens aux habitants de bien vivre sur le territoire, où qu'ils se trouvent, en restant à une distance raisonnable de ces équipements.

Le troisième Axe, « *L'emploi pour tous, des dynamiques à l'œuvre* », traite de la question de l'avenir économique de l'Agglomération Seine-Eure, un territoire qui offre de nombreux emplois, sur le plan

industriel mais aussi sur le plan tertiaire. L'Agglo entend rester pilote en matière de recherche et d'innovation dans le département de l'Eure et en Normandie.

L'Agglomération Seine-Eure est également un territoire agricole et son développement urbain se doit de respecter cette activité qui incarne l'histoire et l'image de nombreuses communes.

L'Agglomération affiche enfin sa volonté de faire du tourisme un pilier incontournable de son économie. Ce secteur doit ainsi permettre de démontrer que l'activité sur l'Agglo ne se résume pas seulement aux entreprises mais qu'elle passe aussi par la promotion d'un territoire qui jouit d'un patrimoine historique, culturel et naturel riche et qui ne demande qu'à être valorisé.



## 1.2 ... à l'élaboration du PLUiH

### A Les objectifs de l'Agglo

Après avoir constitué sa base de réflexion à travers son Projet de territoire, l'Agglomération Seine-Eure a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce type de document doit ainsi traduire les grandes lignes politiques à travers des règles d'urbanisme à l'échelon parcellaire, autrement dit à l'échelle des projets d'aménagement.

L'Agglomération a décidé de travailler sur un document d'urbanisme ayant valeur de Programme Local de l'Habitat (PLH). L'objectif étant d'aboutir à un document plus complet permettant une meilleure articulation entre le développement de l'habitat et celui des autres projets intercommunaux, qu'il s'agisse d'activités économiques, de commerce ou d'équipements publics. L'un des grands souhaits affichés par la collectivité étant de parvenir à attirer sur son sol les actifs travaillant dans ses entreprises, la politique de l'habitat relève d'une stratégie qui ne peut être dissociée de l'aménagement du territoire au sens large.

A travers son PLUiH, l'Agglomération Seine-Eure entend également encourager l'implantation de nouvelles entreprises et le maintien du commerce de proximité dans les bourgs constituant les « pôles d'équilibre ».

Le PLUiH doit par ailleurs permettre de protéger et de mettre en valeur l'environnement et les ressources naturelles de l'Agglomération, de même que son patrimoine historique et architectural. Le document d'urbanisme permet l'avancée de projets touristiques dont la portée va au-delà des limites de l'intercommunalité, tout en misant sur la richesse environnementale de l'Agglo pour promouvoir le territoire, ce qui répond à l'objectif de développement d'un « tourisme vert » évoqué à travers le troisième axe du Projet de territoire.

Les objectifs affichés à travers la délibération de prescription du PLUiH sont les suivants :

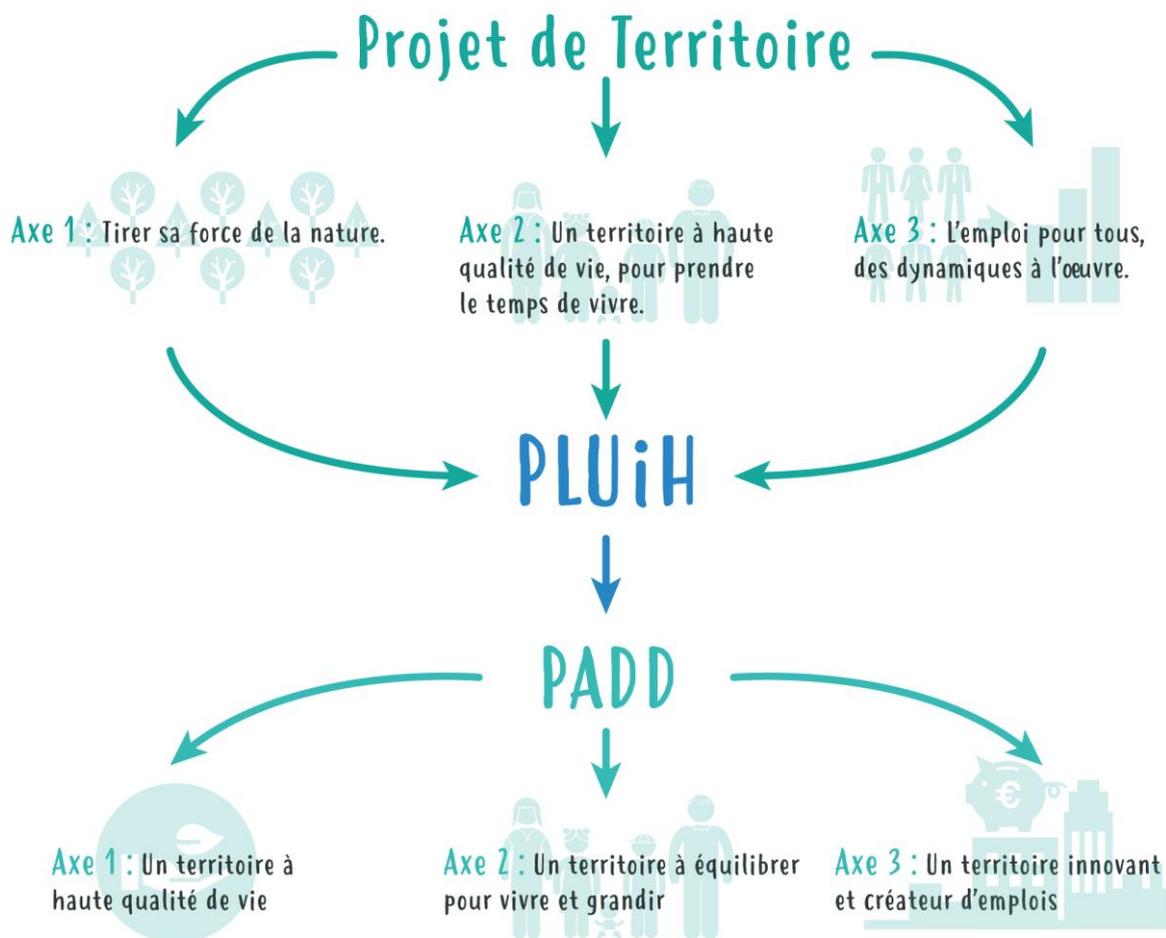
- **Développement du territoire équilibré**
  - Définir les objectifs du PLH3 en termes de production, de diversification, de mixité sociale et générationnelle et de répartition géographique ;
  - Offrir des logements adaptés aux emplois pour les primo-accédants, secondo-accédants, résidences seniors et locatif intermédiaire et social ;
  - Améliorer l'attractivité des logements existants ;
  - Calibrer le gisement foncier en fonction de la programmation territorialisée du PLH 3 ;
  - Permettre une offre de terrains constructibles qui ne porte atteinte ni aux activités agricoles, ni aux paysages ;
  - Développer de façon harmonieuse les centres bourgs en assurant la mixité sociale et en évitant l'étalement urbain ;
  - Renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières économiques, commerciales, artisanales et agricoles ;
  - Favoriser et répartir géographiquement le développement et la diversification économique de façon à maîtriser le flux de personnes ;
  - Développer l'accès au Très haut débit et à la fibre optique ;
  - Favoriser le développement et la diversification des activités touristiques et agricoles ;
  - Définir les localisations préférentielles des commerces et artisanats afin de favoriser la revitalisation des centres villes, tout en assurant une offre complémentaire dans les pôles commerciaux secondaires proches des habitations ou en périphérie ;
  - Accompagner les besoins d'équipements et de services à destination de la population et en cohérence avec son développement ;
  - Prendre en compte les nouveaux besoins en direction des jeunes et des personnes âgées,
  - Maintenir et développer l'offre de loisirs et de détente (bases de loisirs, piscines, patinoire, voies vertes, ...) ;
  
- **Développement soutenable du territoire**
  - Diminuer les émissions de gaz à effet de serre en favorisant la réduction des obligations de déplacement, en développant les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture et développer les cheminements de circulations douces ;
  - Développer l'attractivité du réseau de transports urbains notamment sur l'axe structurant entre Louviers et Val-de-Reuil ;
  - Réduire la place de l'automobile dans les centres urbains au profit des modes doux et de l'électromobilité ;
  - Accroître l'intermodalité entre le ferroviaire et le réseau de transports urbains ;
  - Préserver les ressources naturelles, comme fondement des modèles économiques de l'économie circulaire (réemploi, écoconception, économie de la fonctionnalité, écologie industrielle) ;
  - Favoriser l'efficacité énergétique, génératrice d'activités pour les PME locales et à la fois gains de pouvoir d'achat pour les familles ;
  - Adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les évolutions réglementaires et constructives en matière de performances énergétiques et permettant la production des énergies renouvelables ;

- Prendre en compte dans le développement de l'urbanisation la gestion de l'assainissement et des déchets ainsi que celles des eaux de ruissellement ;
  - Prendre en compte dans le développement de l'urbanisation les risques naturels (inondation, ...), les équipements de protection et les nuisances ;
  - Préserver les structures paysagères et les espaces favorables à la biodiversité (boisements de coteaux, ripisylves, réseaux aquatiques, haies, ZIEFF, secteurs d'agriculture biologiques, ...) et de préserver, restaurer ou créer des continuités écologiques en liant ces espaces de biodiversités dans le cadre de la Charte Paysagère et de la Biodiversité ;
- **Développement urbain maîtrisé**
    - Conforter les centres urbains et les centres bourgs et favoriser le renouvellement urbain, par l'adaptation des logements vacants en centre-ville aux besoins des nouveaux habitants et ainsi maintenir un tissu commercial et une attractivité des centres ;
    - Maîtriser le développement urbain en positionnant les zones à urbaniser au plus près des centres villes, avec un phasage de l'urbanisation, et en densifiant les zones urbaines peu bâties ;
    - Orienter le développement urbain en tenant compte des réseaux (dont le réseau électronique haut débit), des voiries, des lignes de transports en commun, des cheminements doux, des espaces publics de qualité, des services ;
    - Orienter le développement urbain en tenant compte de la continuité des trames vertes et bleues, en préservant ou en créant des coupures dans le tissu urbain et périurbain à l'aide de cordons boisés, rivières, voie verte, ... ;
    - Arrêter les phénomènes d'urbanisation diffuse, d'urbanisation linéaire et de mitage de la campagne qui consomment les espaces agricoles et naturels et dénaturent les paysages
    - Préserver, protéger les terres agricoles et favoriser la réduction des conflits d'usage ;
  - **Mise en valeur du cadre de vie**
    - Mettre en valeur les paysages, les sites et les éléments caractéristiques du paysage repérés par la charte paysagère et limiter l'impact du bâti sur les paysages et les covisibilités lointaines ;
    - Favoriser la qualité paysagère et architecturale des zones et des bâtiments d'activités particulièrement en entrées de ville ;
    - Favoriser l'intégration de la nature à l'intérieur des centres urbains ;
    - Mettre en valeur les patrimoines multiples des communes sans en compromettre le développement.

## B La mise en application

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (*pièce n°2 du dossier de PLUiH*) constitue la pièce centrale du document d'urbanisme, celle qui définit les grands objectifs du PLUiH dans son application réglementaire.

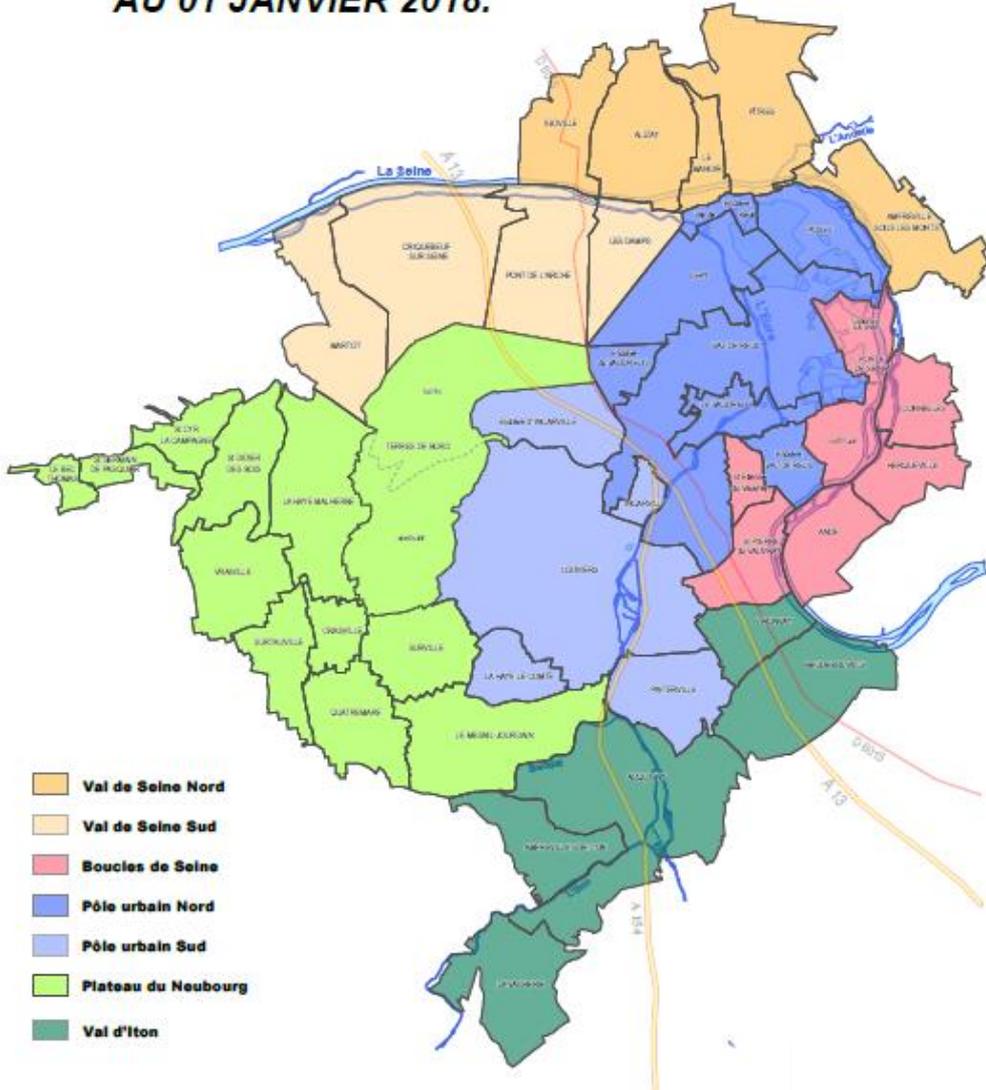
Le PADD suit la logique initiée par le Projet de territoire dans le sens où les axes qui le composent traitent des mêmes thématiques, à savoir : l'environnement, le tourisme, l'habitat, la mobilité, l'activité économique et le commerce. Le PADD constitue dès lors la clé d'entrée de la traduction réglementaire du Projet de territoire puisque les règles appliquées par les différentes pièces du PLUiH doivent être compatibles avec les orientations du PADD.



Comme l'écrit le Projet de territoire, l'un des principaux enjeux pour l'Agglomération Seine-Eure est de parvenir demain à attirer de nouveaux habitants et à fixer davantage d'actifs travaillant déjà sur son sol. Pour cela, le renouvellement du Programme Local de l'Habitat (PLH) était devenu indispensable afin de mettre en place une nouvelle politique de logement, plus adaptée et mieux calibrée selon les besoins. L'intégration du volet habitat au PLUi permet d'augmenter la capacité d'action du document d'urbanisme qui dispose d'objectifs renforcés et précisés en matière de logement et qui détient alors les outils réglementaires pour traduire ces objectifs à l'échelle des différents bassins de vie et communes qui composent le territoire.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) incarne le volet « *habitat* » du PLUiH. Il permet d'étudier avec précision les évolutions récentes en matière de démographie et de logements, avant de fixer des objectifs en termes de logements (renouvellement du parc immobilier, constructions neuves, mixité, formes urbaines, etc.).

## LES ESPACES DE VIE DU TERRITOIRE SEINE-EURE AU 01 JANVIER 2018.



Échelle: 0 1 2 3km

Source : INSEE\_Population municipale au 01/01/2014 (Date de référence statistique) ; En vigueur à compter du 01/01/2017.

## 2 Les choix retenus pour la construction du PLUiH

### 2.1 La réflexion autour du développement démographique du territoire

#### A Synthèse du diagnostic socio-démographique

La première partie du rapport de présentation s'attache à analyser de façon détaillée les caractéristiques socio-démographiques du territoire intercommunal. Les parties suivantes servent à rappeler les principales observations constatées dans le diagnostic et qui ont conduit à la détermination des objectifs formulés à travers le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

#### TENDANCES DEMOGRAPHIQUES RECENTES

##### ▣ Une population qui poursuit son augmentation

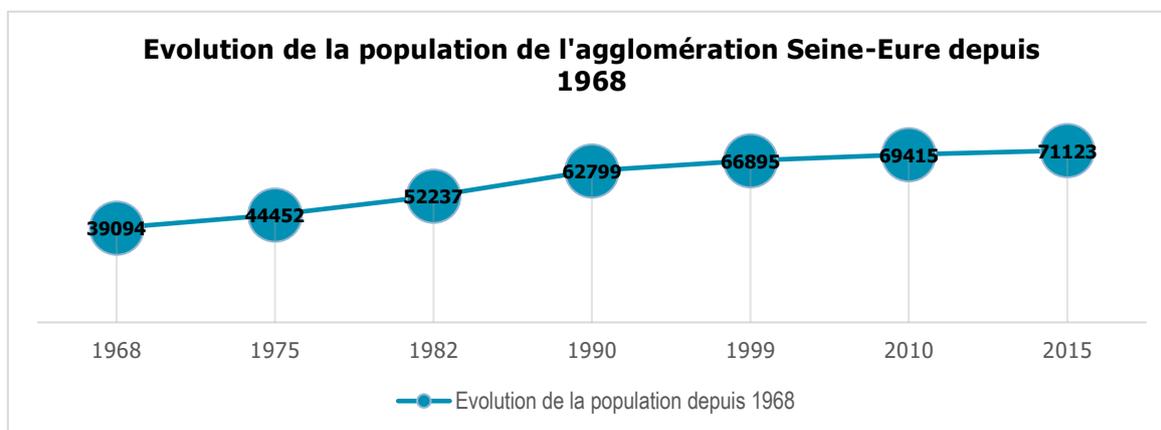
L'Agglomération Seine-Eure était peuplée de 71 123 habitants en 2015, soit une hausse de population de 1708 habitants (+2,4%) par rapport à 2010, soit une croissance démographique de 0,5% en moyenne par an. L'Agglomération connaît ainsi une croissance démographique proportionnellement similaire à celle du département de l'Eure (+2,6% entre 2010 et 2015).

L'analyse faite par infra-territoire dans la première partie du rapport de présentation permet de distinguer les bassins de vie les plus dynamiques sur les dernières années en matière de démographie. Les communes du nord de l'Agglomération sont celles qui ont le plus gagné en habitants depuis 2010.

La population intercommunale connaît en fait une croissance continue depuis les années 1960. Comme l'a montré le diagnostic territorial, le nombre d'habitants a fortement augmenté au cours des

Secteur	Evolution 2010 - 2015	
Val de Seine Nord	365	+4,94%
Val de Seine	323	+4,33%
Pôle Urbain Nord	-108	-0,57%
Boucles de Seine	259	5,02%
Pôle Urbain Sud	721	3,48%
Plateau du Neubourg	152	2,06%
Val d'Iton	-4	-0,10%

Evolution de la population par infra-territoire (Source : INSEE RP2010 et RP2015)



Evolution de la population intercommunale depuis 1968 (Source : INSEE RP1967 à RP2015)

années 1970 et 1980, profitant, entre autres, du développement de la ville nouvelle de Val-de-Reuil. Depuis une vingtaine d'années, le nombre d'habitants continue de croître, mais dans des proportions plus modérées. L'évolution constatée entre 2010 et 2015 s'inscrit ainsi dans la continuité de la tendance observée depuis le début des années 2000.

## LA DEMOGRAPHIE ET SES CARACTERISTIQUES SUR L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

### ▣ Une population « familiale »

Comme l'a démontré le diagnostic socio-démographique, l'Agglomération constitue un territoire accueillant pour les familles. La majorité des habitants du territoire se trouvent ainsi parmi les tranches d'âges allant de 30 à 44 ans et de 45 à 59 ans. Ce constat fait écho à la volonté de l'Agglo d'attirer des familles sur son territoire. Des familles qui incarnent la catégorie de population la plus à même de soutenir le fonctionnement des commerces, des services de proximité et des équipements publics (notamment scolaires et sportifs).

La structure familiale est d'autant plus présente que le périmètre d'étude est rural. A l'inverse, plus le secteur étudié est urbain, plus la population est diversifiée et âgée.

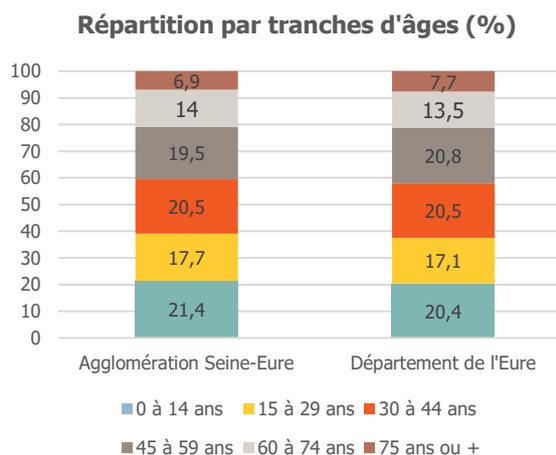


Figure 1 : Répartition de la population par tranches d'âges en 2015 (Source : INSEE, RP2015)

### ▣ Un nombre de ménages en hausse

Le nombre de ménages a connu une augmentation de 4,5% entre 2010 et 2015, avec de fortes croissances plus particulièrement au niveau des infra-territoires des Boucles de Seine, du Val de Seine et du Val de Seine Nord.

### ▣ Des ménages moins denses

A l'image de l'évolution de la taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer en France depuis plusieurs décennies, les ménages habitant sur l'Agglomération Seine-Eure sont eux aussi de moins en moins denses. La taille moyenne des ménages de l'Agglo est ainsi passée de 2,55 personnes en 2010 à 2,47 personnes en 2015. Une tendance concordante avec celle enregistrée sur le département de l'Eure au cours de la même période.

Les couples avec enfants sont majoritaires sur le territoire intercommunal (31% en 2015). Pour autant, la part de personne vivant seule représente près d'un tiers de la population (29% en 2015).

Ce constat trouve un écho dans l'analyse du parc de logements. L'évolution des ménages invite à proposer d'autres formes et catégories de logements afin de rendre le parc immobilier mieux adapté aux attentes des habitants.

Les ménages les moins denses se trouvent avant tout sans surprise sur la commune de Louviers, la plus urbaine du territoire et donc proposant les services de proximité et les équipements les mieux adaptés aux personnes âgées vivant seules ou sans enfant à charge. Mais certaines communes

identifiées en tant que « pôles d'équilibre » ou encore certaines communes appartenant aux deux « pôles urbains » figurent elles aussi parmi celles disposant des ménages les moins grands.

### ▣ Un taux de chômage important et peu de cadres habitant le territoire

L'Agglomération Seine-Eure affiche un taux de chômage de 11,6% en 2015, soit un chiffre supérieur à la moyenne nationale (9%).

L'Agglo accueille sur son territoire un grand nombre d'entreprises, spécialisées pour certaines dans des activités innovantes. Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures travaillant sur l'Agglomération représentait 11% des actifs en 2015. Pour autant, la population vivant sur le territoire intercommunal n'est composée que de 6% de cadres, ce qui illustre les migrations quotidiennes de cette catégorie socio-professionnelle depuis et vers d'autres territoires qui constituent leur lieu d'habitation.

## RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX RETENUS

- ▣ Une répartition de la population très différenciée, avec de fortes densités au droit des pôles urbains, notamment du Pôle Urbain Sud ;
- ▣ 2 gros pôles de population qui regroupent un peu moins de la moitié des habitants du territoire : Louviers et Val de Reuil ;
- ▣ Hormis ces pôles, des populations plus nombreuses au Nord qu'au Sud ;
- ▣ Une évolution récente de la population assez stagnante, avec cependant dans le détail des évolutions positives sur les pourtours Nord et Ouest, mais des baisses au centre et au sud du territoire ;
- ▣ Un solde naturel global positif, contrebalancé par un solde migratoire négatif, notamment au droit des deux grandes communes de l'Agglomération ;
- ▣ Une structure de population par tranches d'âges encore dynamique mais très différenciée selon les secteurs ;
- ▣ Un parc de logements qui reste à mieux adapter à l'évolution des ménages et de leur taille ;
- ▣ Une évolution globale des ménages de +4,5% entre 2010 et 2015 ;
- ▣ Une évolution proportionnellement plus marquée au Nord ;
- ▣ 69% de ménages de type « famille » (couples sans enfants, couples avec enfants et familles monoparentales) avec une représentation moindre de cette typologie dans les pôles urbains ;
- ▣ 26% de retraités au niveau des catégories socio-professionnelles des personnes de références des ménages ;
- ▣ 3 grands profils de territoires en ce qui concerne les catégories socio-professionnelles :
  - Des secteurs avec une forte part de personnes de référence de ménage retraités mais aussi caractérisés par une forte proportion de CSP dites « hautes »
  - Les pôles urbains marqués par les employés et les personnes de référence de ménage sans activités
  - Un secteur intermédiaire entre ces deux typologies : le Val de Seine Nord. De fortes disparités de revenus, tant au niveau des communes que des infraterritoires.

## B Le volet « H » du PLUi

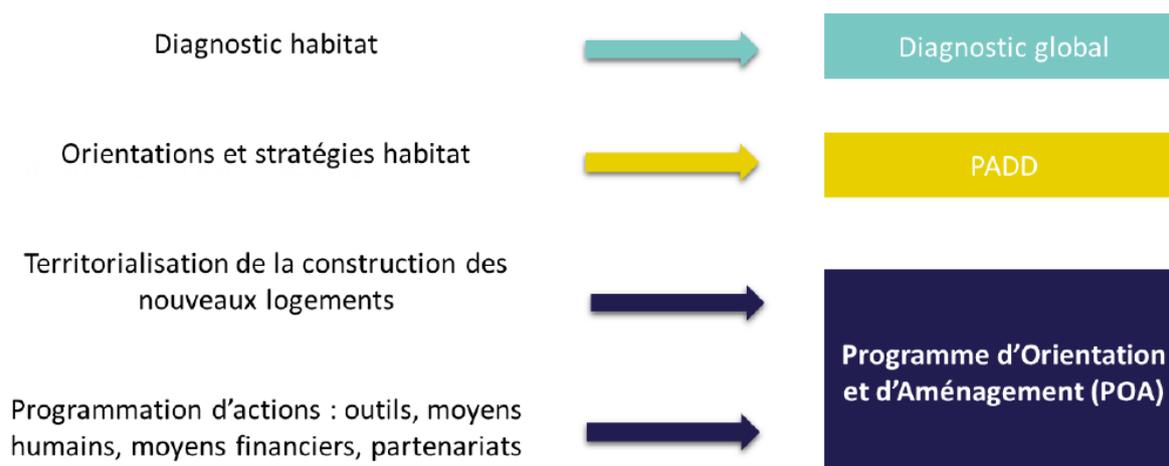
Le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Dès lors, le dossier comprend un Programme d'Orientations et d'Actions (POA), comme le prévoit l'article L.151-45 du Code de l'urbanisme.

## LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

Au sens de l'article L.151-45 du Code de l'urbanisme, le Programme d'orientations et d'actions « comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme ».

Créé par la loi ALUR de mars 2014, le POA incarne le volet « H » du PLUi qui tient désormais lieu de PLH dans son intégralité, et non plus seulement au niveau des OAP comme cela était le cas auparavant.

La première partie du rapport de présentation du PLUiH comporte un diagnostic « Habitat ». Celui-ci, associé aux diagnostics socio-démographique et socio-économique réalisé en parallèle, a permis de dégager les grands enjeux de la politique à mener en matière de logement sur l'Agglomération Seine-Eure dans les années à venir. Ces enjeux ont servi de base à la confection du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Etant donné que le PLUiH a valeur de PLH, un Programme d'orientations et d'actions vient traduire de façon plus opérationnelle les objectifs de l'Agglomération en matière d'habitat.

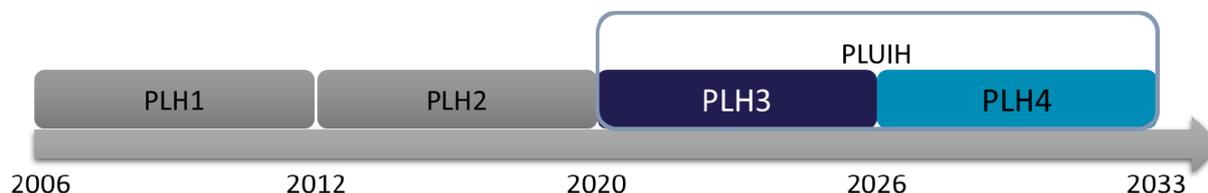


Le POA constitue ainsi pour l'Agglomération Seine-Eure un outil servant à appliquer une véritable stratégie en matière d'habitat, tant sur le plan de la construction neuve, que sur celui de la réhabilitation et de la reconquête de logements ou bâtiments existants et aujourd'hui délabrés ou à l'état de friches.

L'ensemble des dispositions relatives à l'habitat dans le PLUiH sont proposées à travers le document dédié au POA, en pièce n°6 du dossier de PLUiH.

## APPLICATION DU PLUiH : DES OBJECTIFS A HORIZON DE 2033

La durée d'application d'un PLH ou d'un POA habitat dans un PLUiH tenant lieu de PLH est de six ans. La volonté de l'Agglomération Seine-Eure étant de concevoir un document d'urbanisme applicable sur au moins une décennie, le document comprend des objectifs équivalents à l'application de deux POA habitat. Si bien que le PLUiH est conçu pour une période allant de 2020 à 2033 (*voir schéma suivant*).



## 2.2 La réflexion autour du développement économique du territoire

### A Rappel du contexte entourant l'Agglomération Seine-Eure

Comme l'a rappelé la première partie du rapport de présentation dans son diagnostic socio-économique, l'Agglomération Seine-Eure occupe une place stratégique dans le paysage économique français et européen.

Le plan national dit de « l'Axe Seine » vise à développer l'économie autour de l'axe formé par le fleuve de Paris jusqu'au Havre, tant sur le plan industriel que tertiaire, de même que d'un point de vue touristique.

Ce projet doit se concrétiser par le biais d'actions telles que la mise en place de la « Seine à vélo », mais aussi la mobilisation de friches industrielles le long du fleuve ou encore le développement de l'intermodalité, entre transport fluvial, routier et ferroviaire.

L'Agglomération Seine-Eure est traversée par la Seine qui s'accompagne de son lot d'itinéraires de promenade et de lieux historiques et touristiques, mais aussi par des infrastructures de transport performantes et desservant son territoire (autoroutes A13 et A154, voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre). Elle dispose enfin d'un tissu économique fort et en développement constant. L'Agglomération se trouve ainsi au cœur du projet de l'Axe Seine, tant par ses caractéristiques que par sa position géographique. A partir de là, le développement économique au sens large apparaît comme étant l'un des objectifs majeurs de l'Agglomération.

### B Synthèse du diagnostic socio-économique

## PRINCIPALES OBSERVATIONS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### ▣ L'Agglomération Seine-Eure : un territoire porteur pour l'activité économique

L'activité est en développement constant sur le territoire intercommunal. Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois a augmenté de 4%, soit +1 257 emplois supplémentaires.

Les pôles urbains nord et sud, ainsi que le secteur du Val d'Iton sont ceux qui offrent davantage d'emplois qu'ils ne comptent d'habitants. L'indice de concentration d'emplois y apparaît en effet supérieur à 100. Les deux secteurs du Val de Seine sont également dynamiques sur le plan de l'emploi.

Un constat qui s'explique par le développement important de l'activité et des entreprises sur des zones dédiées, telles que les Eco-Parcs sur les communes de Vironvay et d'Heudebouville et qui expliquent le dynamisme du secteur du Val d'Iton, ou encore les zones d'activités réparties entre Val-de-Reuil et Louviers en passant par Incarville et qui offrent de nombreux emplois dans le cœur urbain de l'Agglomération.

### **▣ Un secteur industriel qui reste présent**

Alors qu'il connaît un net déclin à l'échelle nationale, le secteur industriel reste fort et générateur d'emplois sur l'Agglomération Seine-Eure, même s'il est là aussi en baisse (-8,2% d'emplois entre 2010 et 2015). Ce secteur est avant tout porté par l'industrie pharmaceutique, la parfumerie et la chimie caoutchouc-plastique, bien implantées sur l'Agglo.

Le secteur industriel emploie ainsi en proportions davantage d'actifs sur l'Agglomération Seine-Eure que dans le département de l'Eure (6,7% contre 5,9% en 2015).

### **▣ Un secteur tertiaire en développement**

Le secteur tertiaire représente la majorité des entreprises du territoire (78,2% en 2015). Le nombre de services aux entreprises et aux particuliers est en augmentation depuis quelques années et explique cette montée en puissance. Pour autant, malgré un nombre important d'établissements, la part d'actifs employés dans le secteur reste inférieure à celle mesurée à l'échelle nationale (58% contre 72% en 2015).

### **▣ Un écart grandissant entre les emplois proposés et le niveau de qualification des actifs résidants**

De manière globale, les emplois proposés par les entreprises installées sur le territoire correspondent de moins en moins aux actifs habitant les communes de l'Agglomération. Le diagnostic socio-économique a montré que le niveau de formation et de qualification de ces actifs résidants était plutôt de faible niveau et ne correspond pas forcément aux attentes des entreprises spécialisées dans la recherche et l'innovation.

De fait, une large partie des actifs travaillant dans les entreprises de l'Agglomération Seine-Eure habitent sur d'autres territoires, ce qui explique le nombre important de migrations quotidiennes entre le domicile et le lieu de travail et ce qui limite forcément l'investissement de ces actifs directement sur le territoire intercommunal.

### **▣ Un soutien affiché au commerce**

Le nombre d'emplois dans le secteur du commerce et des services est en baisse entre 2010 et 2015 (-2,1%). L'Agglomération Seine-Eure met en avant sa volonté de soutenir le commerce sur son territoire et notamment le commerce de proximité en zone rurale.

### ▣ Un territoire agricole – une activité à préserver

Les nombreux projets de développement (activités, logements, ...) entraînent une pression foncière sur une activité agricole qui occupe aujourd'hui un tiers de la superficie du territoire.

La préservation des terres agricoles revêt un enjeu important pour l'avenir, mais il en va de même pour la pérennité des sites d'exploitation, en leur laissant la possibilité d'adapter leur fonctionnement et leurs installations à l'évolution de l'activité et des pratiques agraires.

### ▣ Un territoire qui se tourne vers le tourisme

L'Agglomération Seine-Eure jouit d'une richesse évidente sur le plan historique, environnemental et naturel, si bien que les projets de développement touristique et de loisirs sont nombreux depuis quelques années.

La forte présence de l'eau, entre le fleuve, les autres cours d'eau, les étangs, constitue un potentiel évident pour le tourisme et les loisirs multiples. Les nombreux itinéraires de promenade le long des cours d'eau ou encore la base de loisirs de Léry-Poses en sont la preuve.

Mais l'Agglomération regorge également de ressources importantes à travers ses forêts et son activité agricole, si bien que l'agro-tourisme et la valorisation des bois et de l'arbre représentent des pistes de développement touristique intéressantes à court et à moyen termes.

## RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX RETENUS

- ▣ Freiner le déclin industriel et soutenir les entreprises dans leurs projets ;
- ▣ Poursuivre le développement économique d'un territoire situé au cœur de l'Axe Seine ;
- ▣ Faciliter l'installation d'entreprises innovantes et créatrices d'emplois ;
- ▣ Encourager l'implantation sur le territoire des actifs occupant un emploi qualifié dans les entreprises de l'Agglomération ;
- ▣ Veiller à ce que l'artisanat puisse subsister tout en respectant les milieux habités dans lesquels il se trouve ;
- ▣ Protéger les structures commerciales existantes et donner les moyens aux communes rurales de conserver un ou des commerces et des services de proximité ;
- ▣ Respecter l'agriculture, activité historique du territoire et marqueur des paysages, en soutenant son fonctionnement, en limitant la consommation des espaces qui lui sont dédiés et en permettant sa diversification, notamment par la voie de l'agro-tourisme ;
- ▣ Poursuivre la mue touristique du territoire de Seine-Eure, au travers de projets ambitieux et qui permettront une réelle mise en valeur des ressources de l'Agglomération sur le plan culturel, historique et environnemental.

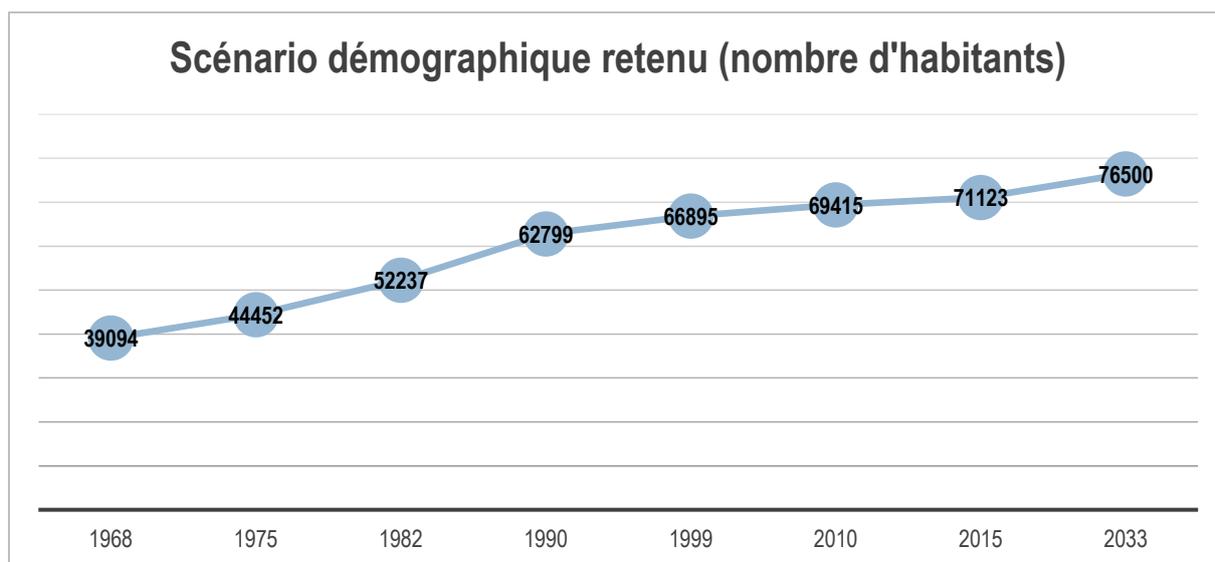
## 2.3 Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés

### A Le projet démographique retenu

#### LES OBJECTIFS DE L'AGGLOMERATION POUR L'EVOLUTION DE SA POPULATION

Comme le présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au niveau de son deuxième axe intitulé « un territoire équilibré pour vivre et grandir », l'Agglomération Seine-Eure souhaite maintenir sa croissance démographique durant la prochaine décennie. Son objectif est de soutenir et d'améliorer le fonctionnement de son armature territoriale, entre ses villes, ses bourgs structurés et ses villages, et pour cela d'encourager à l'installation de nouveaux habitants, qui plus est à même de répondre à l'offre d'emplois qualifiés proposée parmi les entreprises présentes. Cette volonté découle directement du Projet de territoire initial élaboré par l'Agglomération.

Le projet démographique retenu vise une augmentation de la population au fil de l'eau, pour atteindre environ 76 500 habitants à l'horizon 2033. Cela se traduit par l'accueil d'environ 5 400 habitants supplémentaires (+7,5% par rapport à 2015), dans la poursuite de l'évolution constatée entre 2010 et 2015.



Le PADD explique que le PLUiH doit pouvoir conforter le pôle urbain et les pôles d'équilibre, tout en laissant une place au développement des villages avec le souci de préserver le cadre de vie et de limiter l'étalement urbain. En ce sens, il définit la répartition de cette hausse du nombre d'habitants, en précisant sa déclinaison en fonction de la structuration du territoire, à savoir :

- L'accueil d'environ 2 640 habitants sur le pôle urbain complet, soit 50% de l'objectif ;
- L'accueil d'environ 1 700 nouveaux habitants sur les pôles d'équilibre, soit entre 30 et 35% de l'objectif ;
- L'accueil d'environ 1 000 habitants sur les villages, soit entre 15 et 20% de l'objectif.

## L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR REpondre A CES OBJECTIFS

### ▣ Rappel de l'objectif de production de logements fixé par le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables donne à travers son deuxième Axe l'objectif d'accueillir 5 400 habitants supplémentaires sur la période 2020-2033, ce qui représente une croissance démographique moyenne annuelle de +0,5% environ.

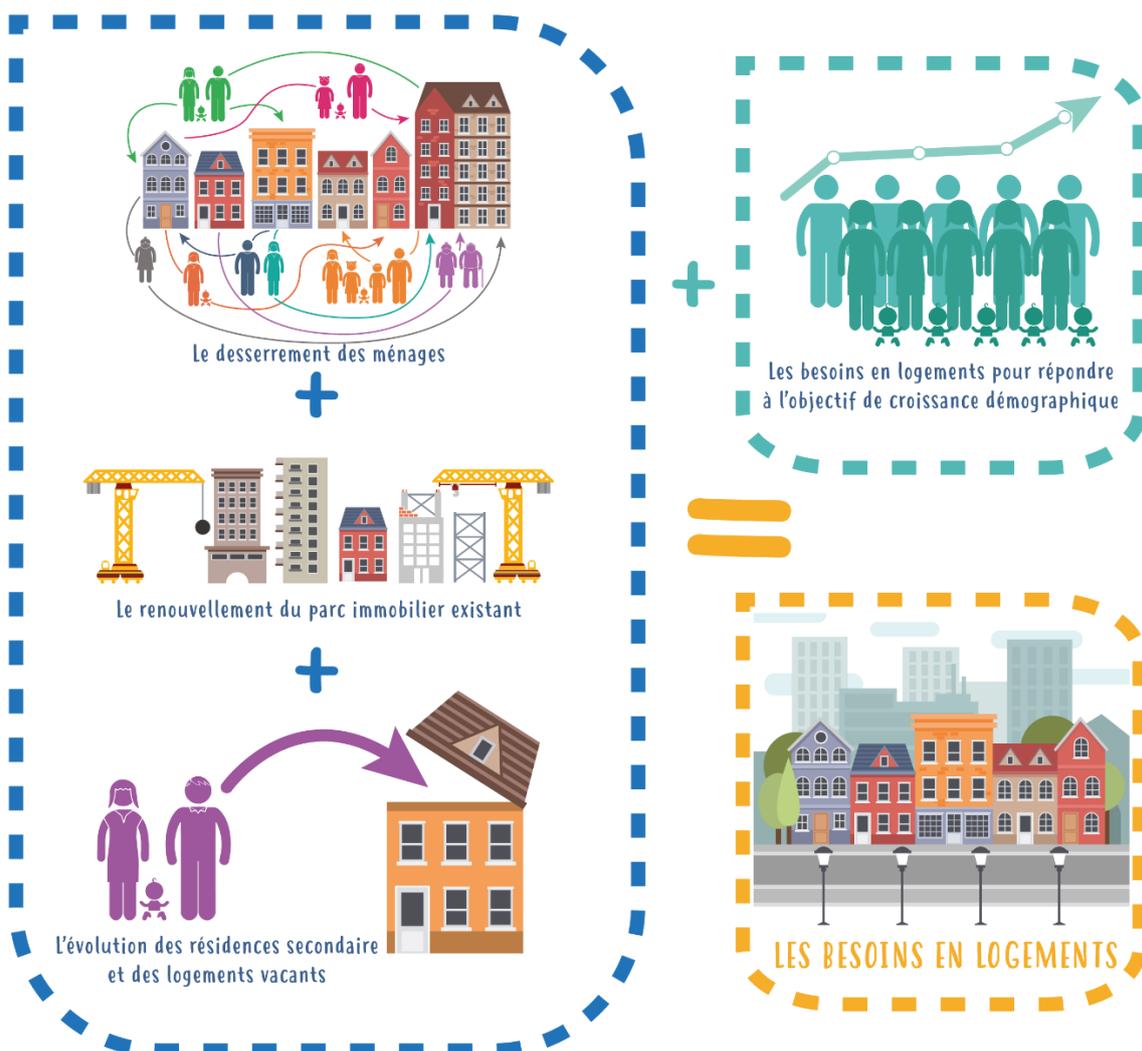
Un projet qui entraîne un besoin de production d'environ 5 600 logements sur quatorze années (2020-2033), soit une moyenne de 400 logements par an.

Le PADD répartit la production de logements de la manière suivante :

- Environ 3 300 nouveaux logements sur le pôle urbain central ;
- Environ 1 600 nouveaux logements sur les pôles d'équilibre ;
- Environ 740 nouveaux logements sur les villages.

### ▣ Le calcul des besoins en logements

Pour évaluer les besoins en logements nouveaux à produire d'ici 2033, l'Agglomération Seine-Eure a retenu les hypothèses suivantes :



## Les besoins en logements pour répondre à l'estimation du « point mort »

*L'estimation du « point mort »<sup>1</sup> permet de garantir un niveau de production de nouveaux logements minimum, propre à assurer la stabilité du poids de population actuel.*

### Le desserrement des ménages

Le projet se base sur une poursuite du desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages) au rythme de -0,6% / an. Il est retenu une taille moyenne des ménages de 2,23 personnes à l'horizon 2033. Cette hypothèse est réaliste dans la mesure où l'Agglo Seine-Eure est un territoire « jeune » avec une taille moyenne de ménage de 2,43 en 2014 (2,37 pour l'Eure) et que l'on peut de ce fait supposer la poursuite du phénomène de desserrement des ménages. Cependant le desserrement est envisagé de façon plus modérée qu'entre 2009 et 2014 (-0,67% / an) pour intégrer le scénario de croissance démographique plus soutenu qui a été retenu : les apports migratoires plus conséquents, notamment de familles, vont venir contrebalancer le desserrement lié au vieillissement naturel.

= soit un besoin de **181 logements/an** pour compenser l'effet du desserrement des ménages



### Le renouvellement du parc immobilier existant

Deux paramètres sont intégrés dans ce calcul :

- Les démolitions de logements locatifs sociaux qui seront réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain : hypothèse de 350 logements locatifs sociaux démolis = **25 logements par an en moyenne**
- Le renouvellement « classique » dans le parc existant : pour estimer les besoins en logements liés à ce renouvellement, l'hypothèse retenue est celle du ratio de 0,2% du parc de logements (renouvellement urbain Cœur de ville par exemple) = **6 logements par an en moyenne**



### L'évolution des résidences secondaires et des logements vacants

Le scénario retenu se base sur un maintien du taux de résidences secondaires et occasionnelles (2%) et sur une diminution du taux de vacance générée par la poursuite d'une politique incitative de requalification du parc privé et du parc social : un taux de vacance de 7% en 2014 qui repasserait à environ 6% en 2033 (compte tenu de la structure de l'offre de logements, il serait illusoire de réduire davantage cette vacance qui correspond à la vacance dite de rotation, nécessaire à la fluidité du marché) . Une diminution du taux de près d'un point est conséquente même si paradoxalement elle implique une légère augmentation du stock

= **16 logements/an** seraient ainsi nécessaires pour compenser l'évolution des logements vacants et occasionnellement occupés.



**230 logements/moy/an** pour répondre aux besoins liés au « point mort »

### Les besoins en logements pour répondre à l'objectif de croissance démographique

Le PADD fixe pour objectif d'accueillir environ 5 400 habitants supplémentaires d'ici à 2033. Un objectif fixé plus précisément à 5 380 habitants par le POA.

En se basant sur un desserrement des ménages de -0,6%/an, il est retenu une taille moyenne des ménages de 2,23 personnes à l'horizon 2033.

$$= 5\,380 / 2,23$$



**172 logements/moy/an** pour répondre à l'objectif démographique fixé par le PADD

### LES BESOINS EN LOGEMENTS

$$230 + 172 = 402$$

Soit environ **400 logements/moy/an** pour répondre à l'objectif démographique, ainsi qu'au desserrement des ménages et au renouvellement urbain

Soit **5600 logements d'ici à 2033**

## B Le projet économique retenu

### LES OBJECTIFS DE L'AGGLOMERATION : VERS UNE ECONOMIE FORTE ET DIVERSIFIEE

En réponse aux enjeux relevés dans le diagnostic socio-économique, l'Agglomération ambitionne de soutenir un développement économique important dans les années à venir. La place du territoire au cœur de l'Axe Seine prend ici toute sa dimension.

Le troisième et dernier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) explique que l'économie tertiaire est au centre des préoccupations. L'Agglomération Seine-Eure souhaite conforter la place des entreprises innovantes au sein de ses zones d'activités, en facilitant l'évolution des établissements en place et en permettant la création et l'implantation de nouvelles enseignes.

Le développement économique au niveau du pôle urbain et autour de l'axe structurant reliant Louviers à Val-de-Reuil apparaît comme un objectif majeur, permettant de diversifier les activités, comme l'explique le PADD dans le deuxième objectif de son Axe 3. Pour autant, la volonté des élus est aussi d'encourager le développement de l'économie sur l'ensemble du territoire intercommunal, pour veiller à la bonne répartition de l'activité et mieux répartir les besoins en déplacements des actifs, tout en cherchant aussi à les limiter en matière de distances.

Ces objectifs passent par le besoin d'étendre les zones d'activités actuelles pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Le PADD détaille les besoins en fonciers nécessaires au travers du deuxième objectif de son Axe 3. Il est par ailleurs précisé que le développement économique ne se résume qu'à l'ouverture de zones d'activités, mais qu'il passe aussi par le soutien aux activités plus artisanales faisant le tissu urbain ou économique des bourgs.

## C L'estimation des besoins en foncier

### LES BESOINS EN FONCIER POUR REpondre AU PROJET DEMOGRAPHIQUE

#### ▣ L'identification du potentiel foncier densifiable

L'évaluation du potentiel foncier est une étude obligatoire dans le cadre de l'élaboration des PLU (art.L.151-4 et R.151-1 du Code de l'urbanisme) qui permet l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis dans les tissus urbanisés des communes.

Cette analyse est rapportée à travers la première partie du rapport de présentation (*Diagnostic urbain, 5. Le potentiel foncier mobilisable en densification et sa traduction en nombre de logements*).

#### ▪ Objectifs poursuivis et méthode de travail

L'objectif de cette étude est d'identifier dans les secteurs urbanisés les espaces stratégiques, les dents creuses pouvant contribuer au développement futur de chaque commune.

L'identification de ces espaces a été réalisée à partir des documents d'urbanisme des communes ou du cadastre pour celles qui n'ont pas de document d'urbanisme en prenant en compte notamment la problématique des risques (Plan de Prévention des Risques Inondations). L'agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure a complété l'analyse cartographique par une visite de site dans chaque commune de l'Agglomération.

Les résultats de ce recensement du potentiel foncier a permis la réalisation de cartes à l'échelle de chaque commune.

L'évaluation du potentiel foncier est un travail réalisé en plusieurs phases. Ci-dessous le détail des différentes phases.

#### Phase 0 – Définition de(s) la tache(s) urbaine(s) de référence

La tache urbaine<sup>1</sup> est une donnée de référence initiale fondamentale pour la suite de l'évaluation. D'une part, elle cadre le foncier en renouvellement ou en valorisation pour les parcelles qu'elle inclut, d'autre part le potentiel en extension pour les parcelles qui sont situées en dehors.

L'analyse a été réalisée à partir de documents communaux et supra-communaux, de type Plan d'Occupation des Sols (POS), Cartes Communales (CC), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), périmètres de protection environnementale, périmètre de classement paysager, etc.

#### Phase 1 – Suppression des parcelles non aménageables (sens résidentiel ou activité, hors agriculture) – « foncier brut »

Cette phase permet de retirer de l'ensemble du foncier les parcelles non aménageables qui sont situées dans la tache urbaine et de conserver celles qui lui sont attenantes. En effet, ces dernières peuvent constituer un potentiel d'extension raisonnable au regard des enjeux de moindre consommation d'espace, de mobilité, de densité...

Le parcellaire résultant est appelé « foncier brut » car ses caractéristiques, ses enjeux ou ses potentiels ne sont pas définis à ce stade.

Les parcelles non aménageables sont les parcelles :

- Situées en dehors et non attenantes à la tache urbaine
- Soumises aux aléas de risques, aux zones de servitudes liées à des grandes infrastructures, réseaux ou équipements (aéroport, lignes THT, gazoduc/oléoduc, autoroutes, etc.)
- Soumises aux règles de protection environnementale stricte et/ou agricole stricte,
- Dont la forme, l'usage, la superficie, l'impossibilité de desserte, la déclivité et/ou l'isolement des zones urbanisées rendent impossible l'aménagement.

#### Phase 2 – Analyse par notation – « foncier potentiellement mobilisable »

On considère comme « foncier potentiellement mobilisable » l'ensemble des parcelles résultant des phases 0 et 1, auquel on applique une notation (par un chiffre ou une couleur) par géotraitement.

Une première analyse permet de ressortir les parcelles dont les notations sont les meilleures ou les combinaisons de caractéristiques les plus intéressantes.

Les caractéristiques analysées automatiquement par géotraitement sont les suivantes :

- Surface de la parcelle (donnée fondamentale qui influence les autres critères, les valeurs seuils sont différentes selon le positionnement de la parcelle en urbain dense ou non,
- Ratio surface bâtie/surface non bâtie,
- Nombre et type de construction dans la parcelle,
- Positionnement du bâti sur la parcelle (au cœur, sur un des côtés),
- Niveau de desserte de la parcelle,
- Complexité de la forme de la parcelle,
- Positionnement par rapport à la tache urbaine,
- Age de la construction sur la parcelle (année de construction),
- Tissu urbain de référence.

#### Phase 3 – Analyse croisée urbaine – caractérisation du foncier potentiellement mobilisable (enjeu d'aménagement/ « dureté » foncière)

Ce travail vise à évaluer le foncier potentiellement mobilisable pour les parcelles présentant les meilleurs scores à l'issue de la phase 2. Les autres parcelles sont analysées en fonction des caractéristiques les plus favorables à leur capacité de renouvellement urbain ou de valorisation.

---

<sup>1</sup> Ensemble des parcelles cadastrées comprises dans les zones U du PLU ou des cartes communales ou dans les zones AU déjà urbanisées ou dans lesquelles les autorisations d'aménagement sont attribuées (le découpage cadastral issu du plan d'aménagement fait foi). Elle comprend également les ensembles des zones NB des POS ou leur équivalent dans les PLU, correspondant aux secteurs de hameaux des communes.

Pour cela, des analyses urbaines complémentaires sont réalisées sur plan et photo aérienne, complétées par des visites de terrain portant sur :

- les caractéristiques de la propriété foncière analysées individuellement et par combinaison (la capacité à constituer de nouvelles unités foncières à partir de plusieurs parcelles contigües - utilisation des fichiers fonciers),
- la proximité ou l'éloignement des équipements (scolaires notamment), des commerces de proximité (par utilisation d'une base géoréférencée des équipements ou par relevé de terrain)
- les caractéristiques du cadre bâti (vétusté, délabrement...),
- les caractéristiques physiques de l'occupation et de l'usage de la parcelle (friche notamment).

Les visites de terrain permettent d'évaluer les critères suivants par rapport à des enjeux généraux d'aménagement et à la capacité de valorisation urbaine du foncier :

- État/âge du bâti,
- Opportunité de recomposition d'îlot (réorganisation, valorisation de cœur d'îlot, opportunité de développement de mobilité douces traversantes...),
- Mutabilité (friches, forte valorisation possible...),
- Enjeux de mobilité (opportunité de densifier en fonction des réseaux – croisement orientations SCoT et/ou PDU ou SLD),
- Effets structurants (renforcement de centralité communale, de pôles communaux ou de quartier, réorganisation des îlots...),
- Espaces publics (possibilité de création, d'agrandissements, de réaménagement en fonction de nouveaux usages ou d'évolution d'usages existants),
- Enjeux de trame verte et bleue (conservation, création de liaison, intégration de la nature en milieu urbain...),
- Évaluation de la dureté foncière (type de propriété, nature du propriétaire, intégration à une unité foncière ou non...).

#### Réintroduction de parcelles écartées

Sur la base des critères initiaux certaines parcelles, par leur surface ou leur forme ont pu être mises de côté. Mais les enjeux révélés par l'analyse de terrain ont démontré que certaines parcelles retirées par géotraitement présentaient en fait un caractère de dents creuses ou d'espaces mutables. Dans ce cas elles ont été réintégrées au potentiel.

#### ■ Ajustement du potentiel foncier par commune dans le cadre de l'élaboration du PLUiH

Il s'est agit de « valider » les analyses et de consolider les éléments d'enjeux développés dans la phase 3 en réinterrogeant le foncier potentiellement mobilisable grâce à la connaissance précise des élus et des techniciens de leur territoire (possessions communales, négociations déjà engagées, situations spécifiques de propriétaires privés...).

Le travail de zonage autour du PLUiH a permis de préciser l'enveloppe urbaine des communes, ce qui a conduit à une nouvelle définition de la zone urbaine (U). Ainsi, certains espaces de dents creuses et parcelles mutables ont été retirés du foncier potentiellement mobilisable car ils n'étaient plus classés en zone constructible pour de l'habitat.

Par ailleurs, les secteurs faisant l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qui pouvaient être compris parmi les espaces de dents creuses ou parcelles mutables ont été retirés du foncier potentiellement mobilisable, de façon à ne pas être compatibles deux fois. Les données correspondantes seront présentées ci-après.

En partant du principe que le potentiel foncier ne sera pas mobilisé dans son ensemble durant le temps d'application du PLUiH, il a été décidé d'appliquer les coefficients de rétention foncière suivants :

- 30% de rétention pour les parcelles en dents creuses (autrement dit, 70% de ces parcelles seront bâties durant l'application du PLUiH),
- 50% de rétention pour les parcelles mutables (autrement dit, 50% de ces parcelles seront mobilisées et divisées durant l'application du PLUiH).

■ Rappel du bilan de l'analyse foncière et sa traduction en nombre de logements

Tel que présenté dans la première partie du rapport de présentation (*Diagnostic urbain, 5. Le potentiel foncier mobilisable en densification et sa traduction en nombre de logements*), le potentiel foncier pour l'habitat est estimé à 114,5ha (50,9ha de parcelles en dents creuses et 63,6ha de parcelles mutables), après application des coefficients de rétention foncière détaillés ci-dessus. Ce foncier représente une enveloppe d'environ **1725 logements constructibles**.

Cette enveloppe de logements constructibles se répartit alors comme suit :

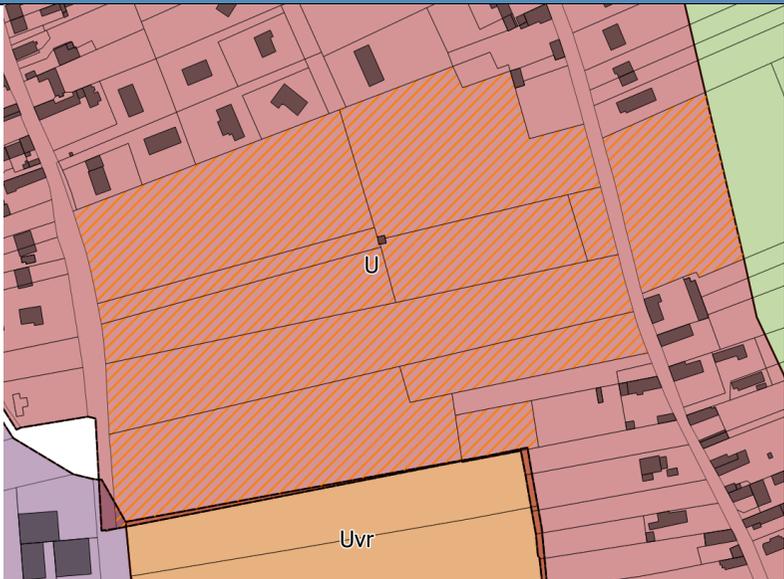
- Pôle urbain central : environ 730 logements ;
- Pôles d'équilibre : environ 700 logements ;
- Villages : environ 300 logements.

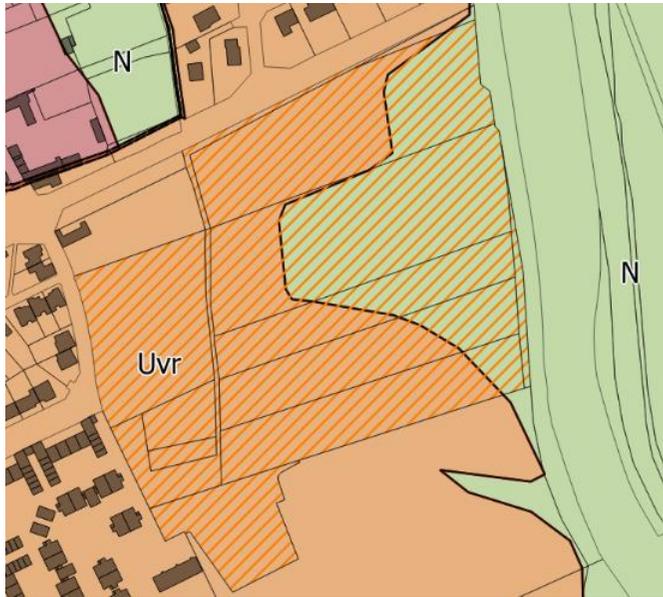
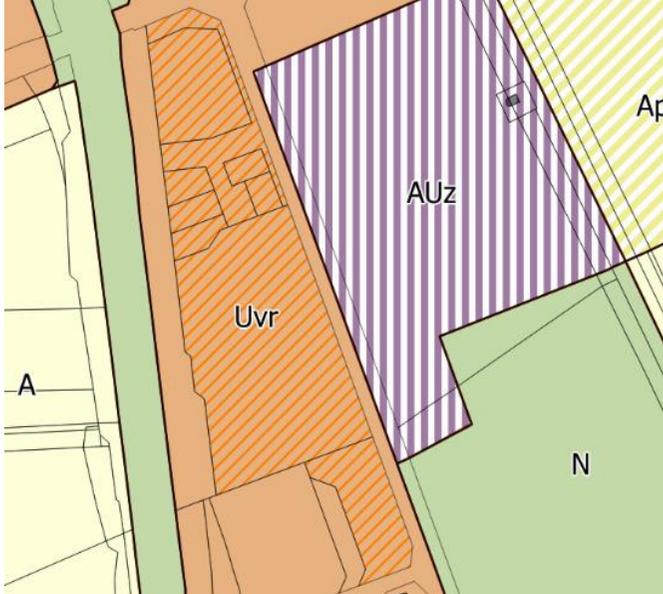
▣ **Les projets de constructions d'habitat portés par l'Agglomération au moment de l'élaboration du PLUiH**

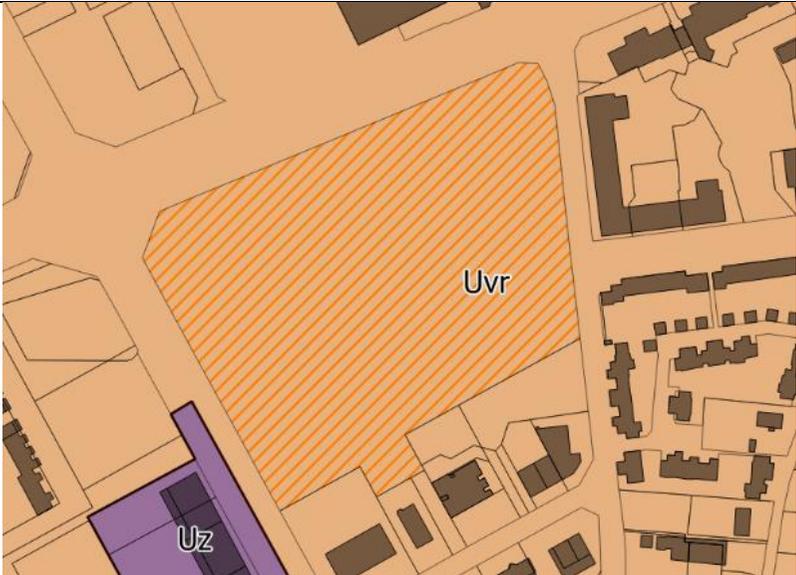
Au sein de l'enveloppe urbaine (zone U au plan de zonage), certains secteurs apparaissent sans bâti et ne sont pour autant pas concernés par l'application d'un périmètre d'OAP. En raison de projets urbains déjà programmés ou en cours d'élaboration (permis d'aménager, permis de construire, Zone d'Aménagement Concertée, etc.), ces secteurs n'ont pas été retenus parmi le potentiel foncier mobilisable. Pour autant, il convient de tenir compte de ces projets dans le calcul du nombre de logements qui seront bâtis durant le temps d'application du PLUiH.

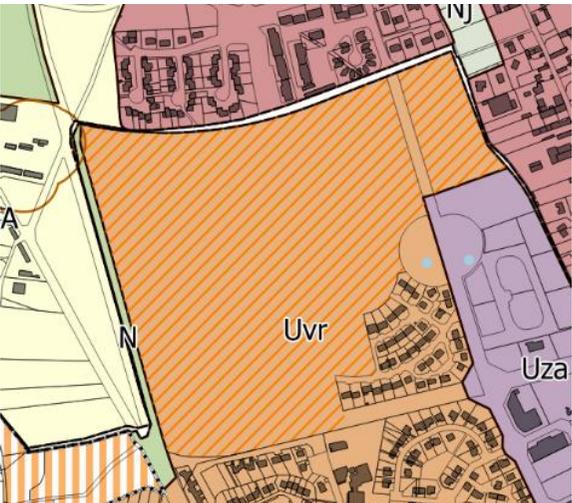
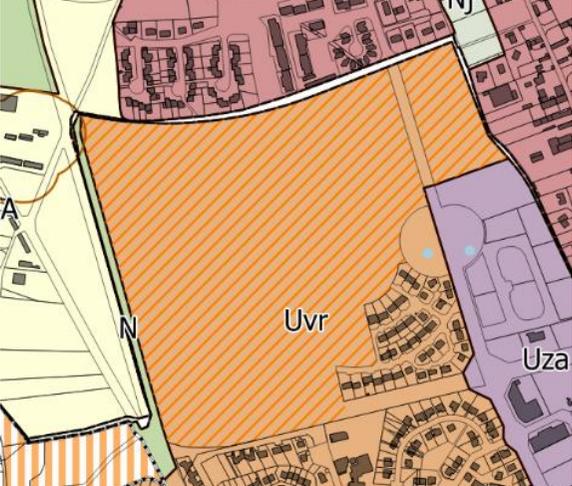
Il est question de 10 sites de projets, représentant au total près de **700 logements**. L'ensemble de ces projets sont localisés sur le pôle urbain.

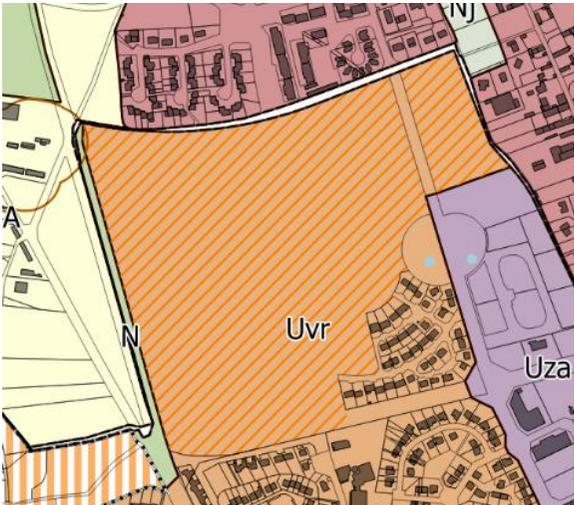
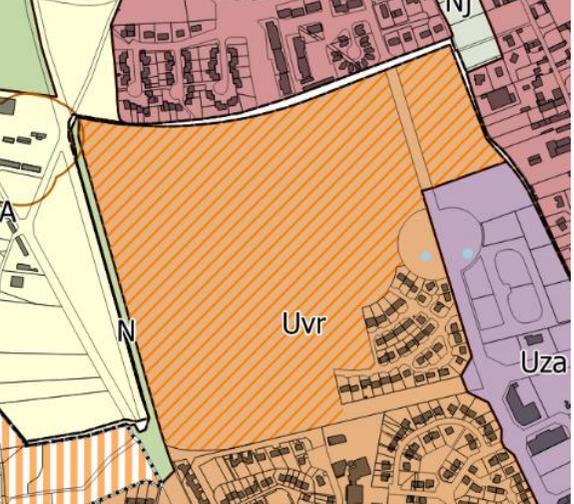
Le tableau suivant liste et localise les secteurs concernés (en hachuré rouge sur les extraits de zonage suivants) :

Commune	Extrait du plan de zonage	Caractéristiques du projet
Léry		<p>Localisation : rue du 11 Novembre</p> <p>Nombre de logements prévus : 70</p>
Louviers		<p>Projet : Côte de la Justice</p> <p>Localisation : rue Jacques Paris de la Bollardière</p> <p>Nombre de logements prévus : 155</p>

<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : ZAC des Noës                  Nombre de logements prévus : 29</p>
<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : La Chenaie                  Nombre de logements prévus : 70</p>

<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : Ilot 14 – ZAC des Coteaux</p> <p>Localisation : route des Falaises</p> <p>Nombre de logements prévus : 85</p>
<p><b>Val-de-Reuil</b></p>	<p>(à travers plusieurs opérations sans localisation précise à la date d'arrêt du PLUiH)</p>	<p>Localisation : avenue des Falaises</p> <p>Nombre de logements prévus : 71 (à travers plusieurs opérations sans localisation précise à la date d'arrêt du PLUiH)</p>

<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : Chaussée du Parc – Tranche 0                  Localisation : route de la Chaussée du Parc                  Nombre de logements prévus : 22</p>
<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : Chaussée du Parc – Tranche 1                  Localisation : route de la Chaussée du Parc                  Nombre de logements prévus : 104</p>

<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : Chaussée du Parc – Tranche 2</p> <p>Localisation : route de la Chaussée du Parc</p> <p>Nombre de logements prévus : 38</p>
<p><b>Val-de-Reuil</b></p>		<p>Projet : Chaussée du Parc – Tranche 3</p> <p>Localisation : route de la Chaussée du Parc</p> <p>Nombre de logements prévus : 50</p>

## ▣ **Potentiel foncier restant à mobiliser pour répondre à l'objectif de production de logements fixé par le PADD**

Pour rappel, comme évoqué précédemment, l'objectif de production de logements du PADD est fixé à 5600 logements à l'horizon 2033.

Sachant que le potentiel estimé en dents creuses et parcelles mutables et de 1 725 logements et que les projets de construction d'habitat portés par l'Agglomération au moment de l'élaboration du PLUiH équivalent à 700 logements, ce sont donc 3 175 logements qui restent à produire.

### ▪ La réponse au besoin en densification de l'enveloppe urbaine

Il a tout d'abord été question de mobiliser le foncier encore disponible au sein de la partie actuellement urbanisée. Les espaces concernés font l'objet de l'application d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone U, mais aussi en zone à urbaniser (AU).

A l'échelle de l'Agglomération, les OAP en zone U représentent une surface de 78ha, tandis que les zones AU localisées en densification concernent près de 32ha, pour une surface totale de près de 110ha. Le tableau suivant présente le détail de ces surfaces par communes.

Le nombre de logements constructibles en densification de l'enveloppe urbaine à travers les OAP est alors estimé à environ **1 770 logements**, selon les objectifs affichés à travers les OAP concernées (cf. Document 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La répartition des logements en zone AU en densification est la suivante :

- Pôle urbain central : environ 1 175 logements ;
- Pôles d'équilibre : environ 370 logements ;
- Villages : environ 220 logements.

Ainsi, par rapport au reste à produire de 3 175 logements, ce sont environ 1 400 logements qui doivent être construits en extension des parties actuellement urbanisées pour répondre à l'objectif de production de logements du PADD. En suivant une densité moyenne de 12log./ha pour les opérations supérieures à 1ha (tel que prévu au SCoT), ce chiffre équivaut à un besoin théorique en foncier d'environ 117ha.

**Tableau des surfaces rendues constructibles par le PLUiH à destination d'habitat en densification du tissu bâti**

Commune	Secteur OAP en zone U (ha)	Zone AU à vocation habitat en densification (ha)	TOTAL (ha)
Acquigny	1,03	0	<b>1,03</b>
Alizay	0	1,47	<b>1,47</b>
Amfreville sous les Monts	2,49	0	<b>2,49</b>
Amfreville sur Iton	1,54	2,38	<b>3,92</b>
Andé	3,27	0	<b>3,27</b>
Connelles	0	0	<b>0,00</b>
Crasville	0	0	<b>0,00</b>
Criquebeuf-sur-Seine	0,54	0	<b>0,54</b>
Herqueville	0	0	<b>0,00</b>
Heudebouville	6,82	0	<b>6,82</b>
Igoville	0	3,91	<b>3,91</b>
Incarville	0,7	5,74	<b>6,44</b>
La Haye-le-Comte	0	0	<b>0,00</b>
La Haye-Malherbe	0	1,33	<b>1,33</b>
La Vacherie	0	0	<b>0,00</b>
Le Bec-Thomas	0,54	0,43	<b>0,97</b>
Le Manoir-sur-Seine	1,13	0	<b>1,13</b>
Le Mesnil-Jourdain	1,02	0	<b>1,02</b>
Le Vaudreuil	0	0	<b>0,00</b>
Léry	0	4,63	<b>4,63</b>
Les Damps	0	0	<b>0,00</b>
Louviers	35	0	<b>35,00</b>
Martot	0,9	0	<b>0,90</b>
Pinterville	0	0	<b>0,00</b>
Pîtres	0	0	<b>0,00</b>
Pont-de-l'Arche	4,46	0	<b>4,46</b>
Porte-de-Seine	0	0	<b>0,00</b>
Poses	1,03	1,71	<b>2,74</b>
Quatremare	0	0	<b>0,00</b>
Saint-Cyr-la-Campagne	1,45	0	<b>1,45</b>
Saint-Didier-des-Bois	1,62	0	<b>1,62</b>
Saint-Germain-de-Pasquier	0,87	0	<b>0,87</b>
Saint-Etienne-du-Vauvray	1,6	6,5	<b>8,10</b>
Saint-Pierre-du-Vauvray	4,55	0	<b>4,55</b>
Surtauville	1,12	2,11	<b>3,23</b>
Surville	0,57	0,9	<b>1,47</b>
Terres de Bord	0	0,75	<b>0,75</b>
Val de Reuil	0	0	<b>0,00</b>
Vironvay	0,98	0	<b>0,98</b>
Vraiville	4,79	0	<b>4,79</b>
<b>TOTAL</b>	<b>78,02</b>	<b>31,86</b>	<b>109,88</b>

■ La réponse au besoin en extension de l'enveloppe urbaine

Il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation, en extension urbaine, des secteurs permettant de répondre à l'objectif de production de près de 1 400 logements.

Les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AU) par le PLUiH pour la création d'habitat représentent à l'échelle de l'Agglomération une extension du tissu bâti d'environ 117ha. Selon les objectifs de production de logements affichés à travers les OAP concernées (*cf. Document 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation*), cette surface équivaut à la réalisation d'environ **1493 logements** sur le temps d'application du PLUiH. L'extension urbaine entreprise respecte alors la densité de référence du SCoT et qui est de 12log./ha

La répartition des logements en zone AU en extension est la suivante :

- Pôle urbain central : environ 800 logements ;
- Pôles d'équilibre : environ 390 logements ;
- Villages : environ 300 logements.

Les zones 2AU inscrites au plan de zonage représentent près de 18ha. En retenant une densité bâtie moyenne de 12log./ha, ces zones représentent un potentiel d'environ 215 logements, même si leur ouverture est soumise à modification ou révision du PLUiH.

La répartition des logements en zone 2AU est la suivante :

- Pôle urbain central : environ 50 logements ;
- Pôles d'équilibre : environ 150 logements ;
- Villages : environ 15 logements.

Au total, la part de surfaces en extension urbaine (135 ha) équivaut à un potentiel d'environ **1 700 logements**.

**Tableau des surfaces rendues constructibles par le PLUiH à destination d'habitat en extension du tissu bâti**

Commune	Zone AU à vocation habitat en extension (ha)	Zone 2AU (ha)	TOTAL (ha)
Acquigny	1,25	2,6	<b>3,85</b>
Alizay	0	4,19	<b>4,19</b>
Amfreville sous les Monts	1,43	0	<b>1,43</b>
Amfreville sur Iton	0,89	0	<b>0,89</b>
Andé	7,53	0	<b>7,53</b>
Connelles	0	0	<b>0,00</b>
Crasville	0	0	<b>0,00</b>
Criquebeuf-sur-Seine	7,76	0,35	<b>8,11</b>
Herqueville	7,96	0	<b>7,96</b>
Heudebouville	5,89	0	<b>5,89</b>
Igoville	2,81	0	<b>2,81</b>
Incarville	0	0	<b>0,00</b>
La Haye-le-Comte	2,2	0	<b>2,20</b>
La Haye-Malherbe	1,16	0	<b>1,16</b>
La Vacherie	1,2	0	<b>1,20</b>
Le Bec-Thomas	0	0	<b>0,00</b>
Le Manoir-sur-Seine	0	0	<b>0,00</b>
Le Mesnil-Jourdain	0	0,43	<b>0,43</b>
Le Vaudreuil	0	0	<b>0,00</b>
Léry	0	0	<b>0,00</b>
Les Damps	0	5,3	<b>5,30</b>
Louviers	25	0	<b>25,00</b>
Martot	3,85	0	<b>3,85</b>
Pinterville	5,28	4,19	<b>9,47</b>
Pîtres	12,98	0	<b>12,98</b>
Pont-de-l'Arche	0	0	<b>0,00</b>
Porte-de-Seine	0	0	<b>0,00</b>
Poses	4,89	0	<b>4,89</b>
Quatremare	1,49	0	<b>1,49</b>
Saint-Cyr-la-Campagne	1,44	0	<b>1,44</b>
Saint-Didier-des-Bois	0	0	<b>0,00</b>
Saint-Germain-de-Pasquier	0	0	<b>0,00</b>
Saint-Etienne-du-Vauvray	0	0	<b>0,00</b>
Saint-Pierre-du-Vauvray	0	0	<b>0,00</b>
Surtauville	2,76	0,88	<b>3,64</b>
Surville	4,21	0	<b>4,21</b>
Terres de Bord	0	0	<b>0,00</b>
Val de Reuil	15	0	<b>15,00</b>
Vironvay	0	0	<b>0,00</b>
Vraiville	0	0	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>116,98</b>	<b>17,94</b>	<b>134,92</b>

## ▣ Bilan

Au global, le plan de zonage défini permet d'estimer la production d'environ **5900 logements** sur le temps d'application du PLUiH, ce qui est cohérent avec l'objectif global de 5600 logements à créer fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en sachant que ce potentiel prend notamment en compte les 215 logements estimés en zones 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUiH.

La répartition de la production globale de logements parmi les différentes catégories de communes est la suivante :

- Pôle urbain : environ 3 450 logements (58%) ;
- Pôles d'équilibre : environ 1 615 logements (28%) ;
- Villages : environ 835 logements (14%).

Cette répartition est cohérente avec celle définie par le PADD. Le tableau suivant rappelle les différents chiffres amenant à cette répartition.

Catégorie	Densification urbaine (Zones U & AU)			Extension urbaine (Zones AU & 2AU)		TOTAL
	Logements en dents creuses et parcelles mutables (Zone U)	Logements en projets (Zones U & AU)	Logements OAP (Zones U & AU)	Logements OAP (Zones AU)	Logements théoriques zone 2AU (12 log./ha)	
			Densification urbaine	Extension urbaine		
Pôle urbain	728	694	1177	797	50	<b>3446</b>
Pôle équilibre	699	0	373	392	149	<b>1613</b>
Villages	295	0	222	304	16	<b>837</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1722</b>	<b>694</b>	<b>1772</b>	<b>1493</b>	<b>215</b>	<b>5896</b>
	<b>71%</b>			<b>29%</b>		

## LES BESOINS EN FONCIER POUR REpondre AU PROJET ECONOMIQUE

### ▣ Rappel de l'estimation des besoins par le PADD

Les objectifs de l'Agglo en matière d'économie, évoqués à travers la partie *2.3 Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés*, expliquent l'estimation des besoins fonciers formulée par le PADD dans son troisième axe, à savoir que ceux-ci sont de l'ordre de 200 à 250ha pour le développement de l'activité économique sur la période 2020-2033.

La place de l'Agglomération Seine-Eure au centre de l'Axe Seine justifie d'autant plus que les besoins en foncier pour le développement de l'activité économique sont forts et donc susceptibles d'être traduits par des surfaces constructibles importantes.

### ▣ L'identification du potentiel foncier densifiable

Comme pour le recensement des dents creuses et des parcelles mutables, l'évaluation du potentiel foncier concerne également les zones dédiées à l'activité économique. La première partie du rapport de présentation (*Diagnostic socio-économique, 3. Le potentiel foncier mobilisable en densification des zones économiques*) présente les résultats de l'étude menée par la CCI des Portes de Normandie, en réponse aux articles L.151-4 et R.151-1 du Code de l'urbanisme et aux objectifs formulés à travers le troisième axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

#### ▪ Objectifs poursuivis et méthode de travail

L'étude menée par la CCI a pour but de mettre en avant le foncier libre de construction au sein des zones d'activités établies et de présenter pour chaque terrain concerné l'échéance de mobilisation estimée, de façon à déterminer de l'utilité possible de ces terrains pour le développement de l'activité économique sur le temps d'application du PLUiH. L'étude fait également remonter les éventuelles contraintes applicables sur chaque terrain.

Le travail mené s'est fait en deux temps :

- L'identification du potentiel foncier brut : le premier objectif était de retenir les surfaces mobilisables au sein des zones constructibles, en excluant les secteurs rendus inconstructibles par de fortes contraintes environnementales (PPRi, ZNIEFF, etc.). Ce premier relevé a par la suite été affiné avec l'analyse des photos aériennes et le croisement avec la géométrie des terrains, pour finalement ne retenir que les terrains réellement constructibles ;
- La confrontation du potentiel foncier brut aux besoins des entreprises : la CCI a rencontré les différentes entreprises et propriétaires des terrains relevés au sein du potentiel foncier brut afin de déterminer leurs intentions et leurs projets, de façon à préciser la temporalité de mobilisation du foncier retenu.

La carte finale propose alors trois types de potentiel foncier densifiable dans les zones d'activités économiques (ZAE) :

- Les espaces de dents creuses : parcelles non bâties et entourées de bâti,
- Les espaces de transition : espace ou bâtiment sans activité, en vente ou en cours de transaction,
- Les terrains sous occupés : les parties non bâties d'un terrain utilisé pour l'activité économique et pouvant à ce titre connaître la construction d'un ou plusieurs bâtiments nouveaux.

### ■ Rappel du bilan de l'analyse foncière

Comme présentée à travers la première partie du rapport de présentation du PLUiH (*Diagnostic socio-économique, 3. Le potentiel foncier mobilisable en densification des zones économiques*), l'étude menée a retenu un potentiel de 15,3ha mobilisables en densification des ZAE sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.

Il s'agit d'un potentiel très faible, représentant seulement 2,8% des surfaces de ZAE existantes sur l'Agglomération au moment de l'élaboration du PLUiH (550ha). En conclusion, l'Agglo Seine-Eure ne peut répondre aux objectifs qui sont les siens uniquement en densifiant ses zones d'activités. L'ouverture de nouvelles zones est nécessaire pour l'avenir du territoire au sein de l'Axe Seine.

### ▣ La réponse au besoin en extension de l'enveloppe urbaine

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLUiH et à dominante d'activités économiques (AUz) représentent une superficie d'environ 248ha. A ces zones il convient également d'ajouter celle de la Lisière à Val-de-Reuil (le long de la Voie de l'Orée) et dont la superficie consacrée à l'activité économique est d'environ 100ha. Les surfaces concernées sont systématiquement établies à proximité des grands axes de transports (autoroutes, routes départementales majeures, la Seine, ...) ce qui justifie de leur ouverture par le PLUiH.

La surface totale ouverte à l'urbanisation pour l'activité économique à travers le PLUiH est ainsi d'environ 348ha.

Pour autant, parmi ces zones, près de 70ha sont gelés par la Déclaration d'Utilité Publique pour l'aménagement de la liaison autoroutière A28-A13.

Nous pouvons ainsi considérer que la consommation réelle d'espaces naturels et agricoles par l'activité économique est d'environ 278ha.

### ▣ Bilan

Au total, les surfaces constructibles pour l'activité économique concernent environ 293ha (15ha densifiables et 278ha en extension urbaine). Parmi les espaces concernés, environ 120ha correspondent à d'anciennes exploitations de carrières désormais remblayées (30ha sur la commune d'Igoville, 90ha – hors zone AUzir couverte par la DUP A28-A13 – sur les communes du Manoir-sur-Seine et de Pîtres) et qui ne sont donc pas considérées comme étant de véritables terres naturelles ni agricoles.

La consommation foncière prévue pour l'activité économique est ainsi compatible avec le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2033 et compatible avec les orientations du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord. Cette consommation foncière se justifie également au travers du projet de l'Axe Seine, intégrant le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.



## 3 Justification de la compatibilité du PLUiH avec les documents de rang supérieur

### 3.1 Rappel de la hiérarchie des normes applicable en droit de l'urbanisme

#### A Rappel du cadre réglementaire

#### LA COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° *Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

#### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Comme le prévoit l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière* ».

Un PLU se doit également de prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) lorsque celui-ci existe.

#### LE PRINCIPE DU SCOT « INTEGRATEUR »

Comme le prévoit l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme « *les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :*

- 1° *Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;*

*2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*

*3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;*

*4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

*5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;*

*6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;*

*7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;*

*8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;*

*9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;*

*10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;*

*11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;*

*12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ».*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est donc censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur précités, lorsque ceux-ci existent. Dès lors, si un Plan Local d'Urbanisme est compatible avec un SCoT applicable, cela sous-entend qu'il intègre également de fait les dispositions de l'ensemble des documents de rang supérieur qui le concernent.

## LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR QUI CONCERNENT LE PLUiH

Le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord applicable sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure ayant été approuvé en décembre 2011, soit sept ans avant l'arrêt du PLUiH, il ne peut avoir intégré l'ensemble des dispositions émises par des documents qui ont depuis été élaborés ou révisés, pour certains. Il est ici fait exception de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine datant de 2006 et avec laquelle le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord est déjà compatible.

Le présent rapport s'attache à démontrer la compatibilité directe du PLUiH avec les documents de rang supérieur, à l'exception de la DTA de l'estuaire de la Seine donc.

Le PLUiH doit ainsi être compatible avec les documents suivants :

- Le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Iton ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Haute-Normandie ;
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération Seine-Eure ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie.

Le PLUiH doit également prendre en compte les documents suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Plan Air Climat Energie Régional (PACER) de Haute-Normandie ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Département de l'Eure ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Agglomération Seine-Eure ;
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF).

## 3.2 Justification de la compatibilité du PLUiH avec les documents de rang supérieur

### A La compatibilité du PLUiH avec le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord

#### RAPPEL

Le Schéma de Cohérence Territoriale Seine-Eure Forêt de Bord a été approuvé en Conseil communautaire du 14 décembre 2011.

Son application s'effectue sur les 37 communes qui composaient à ce moment-là l'Agglomération Seine-Eure.

#### LA COMPATIBILITE DU PLUiH AVEC LES PRESCRIPTIONS DU SCOT

Les objectifs et prescriptions suivantes sont inscrites à travers le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord.

Objectifs	Prescriptions	Traduction à travers le PLUiH
<b>Les orientations pour l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés</b>		
<b>La restructuration de la plaine de l'Andelle et Val de Seine Nord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La réalisation sous éco-conditions d'une nouvelle plateforme d'activités de rang régional :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Une accessibilité routière renforcée</li> <li>Une utilité économique réelle</li> <li>Une protection environnementale et une valorisation paysagère optimale</li> <li>Une organisation fonctionnelle assurant l'absence de toute nuisance sur les voisinages résidentiels existants et projetés</li> </ul> </li> </ul>	<p>Au moment de l'élaboration du PLUiH, le projet de plateforme multimodale sur le secteur d'Alizay-Le Manoir-Pîtres reste peu précis. Par conséquent, le règlement se contente simplement d'autoriser en zone Uz les constructions et équipements liés à une activité portuaire, pour permettre le développement éventuel de ce projet à court ou moyen terme.</p>
<b>Mettre en œuvre une nouvelle typologie des espaces urbains résidentiels à réaliser</b>	<p>Trois typologies de l'habitat assurant la mixité dans la construction neuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Typologie 1 : Les Sites Urbains Prioritaires :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Contribuent à la diversification de l'habitat avec une part de l'habitat individuel limitée à 50 % de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif ;</li> <li>Représentent des opérations compactes, mêlant habitat, activités commerciales, grands équipements publics et privés ;</li> <li>Mettent en œuvre au moins 20% de mixité sociale dans leur volet Habitat ;</li> <li>Respectent une intensité résidentielle minimale de 25 logements à l'hectare.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Parmi les Sites Urbains Prioritaires identifiés au SCoT, deux sites sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers le PLUiH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Louviers : secteur de l'ancienne gare de Louviers – l'OAP « Eco-quartier » :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite à un maximum de 50% la production de logements individuels sur le site de l'opération ;</li> <li>Fixe des objectifs en matière de mixité fonctionnelle, entre production de logements et développement d'activités tertiaires ;</li> <li>Inscrit un objectif de production d'environ 20% de logements sociaux ;</li> <li>Fixe pour objectif la production d'environ 400 logements. La zone constructible est d'environ 12,5ha. La densité de l'opération est ainsi de 32 log./ha.</li> </ul> </li> <li>Val-de-Reuil : quartier de la Lisière – l'OAP de « La Lisière » :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Limite à un maximum de 50% la production de logements individuels sur le site de l'opération ;</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fixe des objectifs en matière de mixité fonctionnelle, entre production de logements et développement d'activités économiques ;</li> <li>➤ Fixe un objectif de densité minimum de 25 log./ha à appliquer sur les secteurs destinés à la construction d'habitat ;</li> <li>➤ L'OAP de la Lisière n'applique pas d'objectif en matière de production de logements sociaux étant donné que la commune de Val-de-Reuil présente déjà un taux de logements sociaux supérieur à 30% de son parc de logements existant à la date d'approbation du PLUIH.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Typologie 2 : Les Sites d'Importance SCoT :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contribuent à la diversification de l'habitat avec une part de l'habitat individuel limitée à 50 % de la production des programmes, le reste devant développer l'habitat groupé ou collectif ;</li> <li>○ Sont les seuls sites autorisés à recevoir les équipements commerciaux en dehors des centralités existantes ;</li> <li>○ Mettent en œuvre au moins 20 % de mixité sociale dans leur volet Habitat ;</li> <li>○ Respectent une intensité résidentielle minimale de 20 logements à l'hectare ;</li> <li>○ Le SCoT différencie 2 catégories de Site d'Importance SCoT :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les Sites à caractère résidentiel (permettant cependant des activités tertiaires, commerciales, d'équipement...),</li> <li>✓ les Sites Mixtes comportant impérativement un programme de développement économique, facteur d'équilibre du développement.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Parmi les Sites d'Importance SCoT, les secteurs de la Côte de la Justice à Louviers et de la Ferme Equestre à Val-de-Reuil sont concernés par une opération déjà lancée avant l'approbation du PLUIH.</p> <p>Seul le site de la Friche Labelle est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers le PLUIH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'OAP « Labelle » :             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limite à un maximum de 50% la production de logements individuels sur le site de l'opération ;</li> <li>➤ Inscrit un objectif de production d'environ 20% de logements sociaux ;</li> <li>➤ Fixe pour objectif la production d'environ 90 logements, pour une zone constructible d'environ 3,4ha. La densité de l'opération est ainsi de 26 log./ha ;</li> <li>➤ Fixe des objectifs en matière de mixité fonctionnelle, entre production de logements et développement d'activités artisanales.</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Typologie 3 : Les Sites d'Intérêt Local – Toute ouverture à l'urbanisation de plus d'un hectare prend le caractère immédiat de Site d'Intérêt Local :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mettent en œuvre au moins 10% de mixité sociale dans leur volet habitat pour les communes bénéficiant d'une desserte régulière en transport collectif (au moins six aller-retours par jour).</li> <li>○ Respectent une intensité résidentielle minimale de 12 logements à l'hectare ;</li> </ul> </li> <li>• Les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 30 % de leur parc de logements existants pourront déroger à la règle imposant un seuil minimum de logements locatifs sociaux pour les ouvertures à l'urbanisation de plus de 1 hectare.</li> </ul>	<p>Parmi les Sites d'Intérêt Local, seules les communes du Manoir-sur-Seine, Pîtres et Andé disposent d'une desserte régulière en TC sur la carte du SCoT datant d'avril 2010.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Acquigny : Les OAP des « Ecoliers » et des « Faulx » fixent respectivement un objectif de production de logements qui respecte une intensité résidentielle de 12log./ha ;</li> <li>○ Alizay : l'OAP « rue des Forières » prévoit au minimum la construction d'une quinzaine de logements sur un site de 1,5ha, ce qui reste compatible avec le SCoT ;</li> <li>○ Andé : l'ensemble des OAP à destination de logements fixe une densité minimum de 10 log./ha, ce qui est compatible avec le SCoT ;</li> <li>○ Criquebeuf-sur-Seine : l'ensemble des OAP à destination de logements fixe une densité minimum de 12 log./ha ;</li> <li>○ Heudebouville : les OAP à destination de logements fixent une densité minimum de 12 log./ha. L'OAP de la rue de Venables ne comprend en réalité qu'environ 1,3ha constructibles, la partie nord du site étant préservée dans un souci de protection du milieu naturel ;</li> <li>○ La Haye-Malherbe : l'OAP « rue Neuve » prévoit au minimum la construction d'une vingtaine de logements sur un site de 2,2ha, tandis que l'OAP de « la Vallée » prévoit au minimum la construction d'une dizaine de logements sur un site de 1,1ha, ce qui reste compatible avec le SCoT ;</li> <li>○ Igoville : l'OAP de la « rue de Paris » prévoit au minimum la construction d'une vingtaine de logements sur un site de 2,3ha, ce qui reste compatible avec le SCoT. L'OAP du Verger respecte une densité bâtie de 12 log./ha, tandis que l'OAP « rue de Rouen » prévoit au minimum la construction d'une quarantaine de logements sur un site de 4ha, ce qui reste compatible avec le SCoT ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le Manoir-sur-Seine : l'OAP de la « rue de Bretagne » prévoit au minimum la construction d'une dizaine de logements sur un site de 1,12ha, ce qui reste compatible avec le SCoT ;</li> <li>○ Martot : parmi les OAP destinées à la création d'habitat, l'OAP du « Grand Repos » fixe une densité bâtie minimum d'environ 10,5 log./ha, ce qui est compatible avec les dispositions du SCoT, tandis que l'OAP « rue du Parc » est d'une superficie inférieure à 1ha et n'est donc pas concernée par cette prescription ;</li> <li>○ Pîtres : l'OAP « Frange du Bourg » fixe une densité bâtie équivalente à 13,8 log./ha ;</li> <li>○ Poses : l'ensemble des OAP à destination de logements fixent une densité minimum de 12 log./ha.</li> </ul> <p>Pour les sites de plus d'un hectare ouverts à l'urbanisation, leur aménagement est systématiquement encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui détermine un objectif de densité au moins égal à 12 logements à l'hectare.</p>
--	--	--

**Les espaces et sites naturels et urbains à protéger**

<p><b>Protéger les Espaces Naturels Remarquables</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont autorisées les activités suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les actions et programmes relevant de l'entretien du paysage et la gestion écologique des sites</li> <li>○ L'agriculture d'accompagnement associée à l'entretien de ces sites, en particulier l'élevage en zone humide et le pastoralisme sur les coteaux (y compris les bâtiments liés au pastoralisme)</li> <li>○ Les installations nécessaires aux activités de découverte et de sensibilisation à l'environnement ainsi que les voies vertes</li> <li>○ Les projets à vocation touristique ou de loisir situés dans les zones de loisir d'importance SCoT</li> <li>○ Les exploitations de carrière dans les conditions fixées au chapitre « <i>objectifs relatifs à la prévention des risques et des nuisances</i> ».</li> </ul> </li> <li>• Sur les coteaux, le SCoT demande :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le classement en zone inconstructible, ou dans les conditions fixées dans le chapitre « protection des paysages du DOG »</li> <li>○ Un maintien des surfaces boisées existantes (refus de constructibilité et de mise en culture) permettant de conserver le couronnement végétal des villages et d'assurer la stabilisation des sols</li> <li>○ A l'inverse, la conservation en espace ouvert -pelouses - des coteaux calcaires en empêchant leur ouverture à l'urbanisation et en agissant contre le reboisement progressif.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les activités autorisées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement du PLUiH accompagne les actions de promotion et de mise en valeur de l'environnement du territoire. Le document d'urbanisme ne peut réglementer les types d'activités autorisées ou interdites. En termes d'occupation du sol, le PLUiH autorise évidemment les bâtiments agricoles, et donc de pastoralisme, en zone agricole (A), un classement qui concerne en partie les coteaux du territoire ;</li> <li>○ Le règlement de la zone naturelle (N) autorise la construction d'équipements à vocation d'accueil du public, sous réserve que ces installations respectent le milieu naturel dans lequel elles sont établies. Le PLUiH permet ainsi le développement éventuel d'activités de découverte et de sensibilisation à l'environnement ;</li> <li>○ Le PLUiH permet généralement les projets au sein des « pôles de loisirs d'importance SCoT » à travers un classement en zone NI qui autorise les constructions à vocation touristique et de loisirs de façon encadrée ;</li> <li>○ Les activités d'extraction et les exploitations de carrières respectent les dispositions fixées par le SCoT dans le sens où les seules activités de ce type qui pourront être entreprises le seront au sein des secteurs classés en zones Ac ou Nc et correspondant à des périmètres d'exploitation ayant obtenu une autorisation administrative.</li> </ul> </li> <li>• Pour les coteaux :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan de zonage classe généralement les coteaux de Seine et d'Eure en zone naturelle (N) où la constructibilité est très limitée et se doit dans tous les cas de respecter le milieu naturel et les paysages. Une seule zone est ouverte à l'urbanisation sur un secteur de coteau, celle de la rue de Rouen (RD 6015) à Igoville. Ce secteur respecte les principes fixés par le SCoT dans le sens où son aménagement se fera en continuité du bâti existant, sans dépassement de la ligne moyenne d'épannelage en place. L'OAP sur ce secteur limite la hauteur des futures constructions à 8m au faitage et à 5m au sommet de l'acrotère pour les constructions en toit terrasse, ce qui assure une préservation du paysage et des vues depuis et sur les coteaux.</li> <li>○ Le plan de zonage maintient (hors Natura 2000 et forêts publiques) le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des principaux massifs boisés présents sur les coteaux et</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

		<p>les plateaux, ce qui permet une conservation du couronnement végétal des communes concernées comme Igoville, Alizay, Le Manoir-sur-Seine, Pîtres, Acquigny et Amfreville-sur-Iton.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les coteaux calcaires sont classés en zone naturelle garantissant leur préservation, hors EBC de façon à ne pas encourager de reboisement de ces espaces.</li> </ul>
<b>Préserver les zones d'intérêt écologique</b>	<p>Les projets d'urbanisation ne devront pas conduire à la destruction ou la dégradation des zones humides.</p> <p>Des exceptions pourront être accordées pour les projets dont l'intérêt général aura été démontré, ainsi que l'impossibilité de les réaliser à l'écart des zones humides, et sous réserve de compenser les impacts par la création de nouvelles zones humides.</p>	<p>Le règlement du PLUiH fixe à travers ses Dispositions Générales (Article 4) des règles de respect des zones humides reprenant strictement les prescriptions du SCoT.</p>
<b>Construire la Trame Verte et Bleue du territoire du SCoT</b>	<p>Les corridors ne pourront pas faire l'objet d'ouverture à l'urbanisation intégrale de leurs emprises</p>	<p>Le PLUiH veille à travers son plan de zonage à respecter la Trame Verte et Bleue du SCoT. Aucune ouverture à l'urbanisation décidée par le document d'urbanisme ne concerne l'intégralité des emprises relevées par le SCoT.</p> <p>Les OAP fixées sur les zones ouvertes à l'urbanisation veillent par ailleurs à favoriser le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, en protégeant les linéaires boisés, ou encore en fixant des prescriptions pour l'aménagement des clôtures en cas de secteur situé au sein d'un réseau de mares identifiées sur le plan de zonage.</p> <p>L'Agglomération Seine-Eure prévoit d'engager une étude pour l'analyse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de son territoire. Cette étude permettra de mettre en avant l'armature de la TVB locale et viendra donc enrichir le PLUiH dans son application.</p>

**Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers**

<b>La préservation des zones agricoles et forestières - Mise en œuvre des dispositions du SCoT dans les documents d'urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces agricoles accueillent en premier lieu les exploitations agricoles (bâtiments, ouvrages).</li> <li>Les équipements d'intérêt général et les infrastructures routières y sont admis sous réserve d'être limités et argumentés sur leur nécessité technique quant à leur localisation.</li> <li>Tout défrichement significatif d'un espace boisé (environ 1 ha) devra faire l'objet d'une compensation par reboisement si perte de biodiversité. Le SCoT préconise également une gestion globale des lisières forestières, notamment au contact des espaces urbanisés ou à urbaniser. Cette gestion globale consiste à éviter un contact direct et abrupt des zones boisées avec les zones précédemment citées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement de la zone A favorise clairement la protection et le développement de l'activité agricole, en liant les constructions nouvelles à cette activité et à son fonctionnement.</li> <li>Les seuls équipements autorisés dans la zone agricole sont ceux déclarés comme étant d'intérêt général.</li> <li>Le règlement interdit en zones U, A et N l'implantation de bâtiments (hors annexes de moins de 20m<sup>2</sup>) à moins de 15m d'une lisière boisée.</li> </ul>
<b>La préservation des zones agricoles et forestières - Cas spécifique du maraîchage du Val de Seine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la commune de Criquebeuf-sur-Seine, le futur PLU retiendra une surface à urbaniser de 10 ha maximum sur la durée du SCoT, dans les dix ans à venir.</li> <li>Ces surfaces s'inséreront dans les zones « NAa » existantes du POS actuellement en vigueur. Les surfaces classées « NA », feront l'objet d'un réexamen en vue d'un reclassement important en zone agricole ou à défaut en zones naturelles (si elles ne sont pas adaptées à être cultivées).</li> <li>Pour la commune de Martot, la surface à urbaniser sera limitée à 5 ha maximum sur la durée du SCoT, dans les dix ans à venir. Les surfaces à urbaniser seront à déterminer au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ou à urbaniser, définies dans le PLU en vigueur.</li> <li>L'urbanisation pour les deux communes se réalisera en continuité de l'urbanisation existante. Elle contribuera à améliorer le noyau urbain. Les deux communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan de zonage retenu sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine ouvre à l'urbanisation 10,7ha de zones AU, à vocation d'activités ou d'habitat résidentiel. Le plan de zonage se veut ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine. Parmi ces zones, seule une zone AU de 0,6ha se trouve en dehors des anciennes zones NAa du POS.</li> <li>Depuis l'approbation du SCoT en décembre 2011, la commune de Martot a consommé 4,8ha d'espaces nouveaux, ce qui est compatible avec l'orientation donnée par le SCoT. Les ouvertures à l'urbanisation décidées par le PLUiH interviendront au-delà de la période de dix ans fixée par le SCoT et correspondent à des secteurs déjà ouverts par le PLU communal, comme le prévoit le SCoT.</li> <li>L'urbanisation prévue sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et de Martot respecte les prescriptions du SCoT dans le sens où l'ouverture prévue s'effectue dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante. Pour la commune de Criquebeuf-sur-Seine, les zones ouvertes contribuent même à l'épaississement du bourg, en</li> </ul>

	seront vigilantes sur le maintien d'une surface agricole globale nécessaire à la pérennisation des exploitations.	comblement d'espaces certes agricoles mais dont le positionnement entre des habitations rend difficile la poursuite d'une activité agricole.
<b>La définition de limites déterminantes à l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces limites devront notamment faire l'objet de prescriptions paysagères spécifiques à l'intérieur des opérations (pré-verdissement, traitement paysager, ...) concourant à l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans le grand paysage.</li> <li>De prévenir la consommation tendancielle (par à coup) du foncier agricole à l'intérieur de ces périmètres et de conserver sur le long terme une enveloppe urbaine cohérente et homogène.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLUiH s'est attaché à tenir compte des limites déterminantes à l'urbanisation fixées par le SCoT et à respecter du mieux possible les espaces agricoles d'intérêt majeur.</li> <li>Les opérations appelées à être menées sur les sites ouverts à l'urbanisation au niveau des franges de bourgs devront respecter des principes clairs d'intégration paysagère et de maintien de la Trame Verte et Bleue fixés à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</li> </ul>
<b>Limiter l'urbanisation linéaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les documents d'urbanisme devront tenir compte de ce nouvel objectif d'urbanisation regroupée :</li> <li>En instaurant des limites réglementaires à l'étirement linéaire des bourgs et des villages, en s'appuyant sur les limites actuelles des silhouettes villageoises,</li> <li>A contrario, en assurant le désenclavement et la fonctionnalisation des poches foncières situées au sein des villages et des bourgs en direction de nouveaux espaces communs et d'opérations d'aménagement ponctuelles et plus denses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le plan de zonage veille à préserver les abords agricoles et naturels des bourgs et villages du développement de l'urbanisation par un classement en zones A ou N.</li> <li>La plupart des zones ouvertes à la construction constituent ainsi des cœurs d'îlot ou des complements de larges espaces libres en continuité de l'enveloppe urbaine établie.</li> </ul>
<b>L'optimisation de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les secteurs d'extension de l'urbanisation</b>	Le SCoT maintient les objectifs de densité minimum de 12 logements à l'hectare pour les sites d'aménagement placés sous assainissement individuel, considérant que les avancées techniques en matière de filière autonome permettent de réduire la superficie nécessaire à l'épandage. Le syndicat mixte du SCoT se réserve la possibilité de déroger à cette règle en cas d'impossibilité avérée et justifiée par un organisme compétent en matière d'assainissement.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs dont la superficie est supérieure à 1ha fixent systématiquement un objectif de logements à produire au moins équivalent à 12 log./ha, tel que le prévoit le SCoT pour les « Sites d'Intérêt Local ». Ces dispositions s'appliquent donc également pour les sites de plus d'un hectare qui ne se sont pas desservies par un réseau de collecte des eaux usées.
<b>La prise en compte des hameaux d'habitat comme organisation spécifique du tissu urbain</b>	<p>Le SCoT repère deux typologies de hameau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Les hameaux à développer :</u></li> </ul> <p>Ce sont les unités les plus grandes présentant un continuum bâti important allant parfois jusqu'à la constitution d'un noyau villageois. Le SCoT conditionne leur développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à la réalisation de la centralité manquante à matérialiser par la création d'un espace public servant de centralité symbolique,</li> <li>à la seule densification de leur tissu urbain,</li> <li>à l'extension de l'urbanisation dans le cas d'un épuisement des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe Agglomérée.</li> </ul> <p>Liste des hameaux à développer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La Vallée sur les communes de Tostes, Montaure et La Haye Malherbe</li> <li>Le Plessis sur la commune de Amfreville-sous-les-Monts</li> <li>Le Mesnil sur la commune d'Andé</li> <li>Le Vieux Rouen sur la commune de Saint-Pierre-du-Vauvray</li> <li>La Vacherie sur la commune de Surville</li> <li>La Mare Hermier sur la commune d'Amfreville-sur-Iton</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Les hameaux à maîtriser</u></li> </ul> <p>Il s'agit de sites d'urbanisation regroupée ayant donné naissance à un continuum bâti le plus souvent linéaire en parallèle de voies communales ou départementales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Les hameaux à développer :</u></li> </ul> <p>Le plan de zonage classe en zone Uh les hameaux listés par le SCoT. Le règlement autorise ainsi la densification de ces hameaux. Parmi les hameaux concernés certains disposent d'espaces de dents creuses et mutables affichés à travers la première partie du rapport de présentation. Pour autant, les terrains concernés sont constructibles depuis de nombreuses années et n'ont toujours pas été bâtis, faisant l'objet d'une rétention foncière importante. Aussi, les élus concernés ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles attenantes à ces hameaux, de manière encadrée à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Les hameaux à maîtriser :</u></li> </ul> <p>Le plan de zonage classe en zones Ah et Nh les hameaux au sein desquels l'analyse du potentiel foncier mobilisable a relevé des espaces mutables et de dents creuses.</p> <p>Ces hameaux répondent aux principes fixés par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme dans le sens où leur périmètre est cadré et sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions mais de façon limitée (espaces libres de pleine terre à respecter, extensions des constructions existantes limitées par le règlement des zones A et N) en comblement des espaces densifiables identifiés par le diagnostic urbain.</p>

	<p>Le SCoT considère cette forme d'organisation de l'espace comme incompatible avec les objectifs d'économie foncière et de cohérence territoriale.</p> <p>Le développement urbain doit y être limité, ponctuel et regroupé en respectant les principes de limites déterminantes à l'urbanisation et en mettant un terme à l'urbanisation linéaire le long des voies.</p>	
<p><b>Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat</b></p>		
<p><b>Renforcer et mieux répartir le parc social et le parc locatif</b></p>	<p>Développer le parc social au sein de toutes les opérations d'aménagement d'ensemble de plus d'un hectare selon la clé de répartition de la mixité sociale suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 20 % de logements sociaux sur les Sites d'Importance SCoT et les Sites Urbains Prioritaires. Il pourra être dérogé à la règle imposant un seuil de logements locatifs sociaux pour les ouvertures à l'urbanisation dans les communes ayant un taux de logements sociaux supérieur à 30 % des logements existants sur la commune.</li> <li>○ 10 % de logements sociaux sur les opérations d'aménagement situées dans les communes bénéficiant d'un service de transport collectif régulier (au moins six allers-retours par jour). Ce seuil est directement conditionné par l'accès de la commune à un service de transport collectif régulier.</li> <li>○ Rééquilibrer la construction neuve en direction du logement locatif en pondérant la part de la construction individuelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parmi les deux Sites Urbains Prioritaires identifiés au SCoT et couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP « Eco-quartier » à Louviers fixe un objectif de production d'environ 20% de logements sociaux. L'OAP de la Lisière à Val-de-Reuil ne répond pas à cet objectif étant donné que la commune affiche déjà un taux de logements sociaux supérieur à 30% de son parc de logements ;</li> <li>○ Parmi les Sites d'Intérêt Local, seules les communes du Manoir-sur-Seine, Pîtres et Andé disposent d'une desserte régulière en TC sur la carte du SCoT datant d'avril 2010 ;</li> <li>○ Les OAP établies sur les Sites Urbains Prioritaires et les Sites d'Importance SCoT limitent à un maximum de 50% la part de logements individuels pour orienter les futures opérations vers la production de formes de logements davantage adaptées à l'offre locative (logements intermédiaires, petits collectifs).</li> </ul>
<p><b>Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des activités économiques</b></p>		
<p><b>Les conditions d'implantation de l'urbanisme commercial</b></p>	<p>1) Les secteurs d'implantation commerciale des équipements de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>En dehors des sites de gare, l'Agglomération Louviers - Val-de-Reuil, et notamment les segments mixtes de l'Axe Structurant du SCoT, est le seul secteur autorisé d'implantation d'équipements commerciaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente en raison de sa forte desserte par transport en commun et les engagements de maîtrise volontaire du stationnement automobile.</p> <p>Les activités commerciales s'implantent prioritairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dans le centre-ville de Louviers et sur l'axe de renouvellement urbain de Louviers - avenue du 11 Novembre permettant d'agrandir la centralité,</li> <li>○ autour du pôle existant des 4 Saisons du Val-de-Reuil,</li> <li>○ en dehors des deux centres villes de Louviers et Val-de-Reuil, seules les opérations d'urbanisme de plus de 100 logements sur l'Axe Structurant peuvent programmer au sein de leur projet la réalisation d'équipements commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul> <p>2) Les conditions d'implantation commerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Règle 1 : chaque implantation commerciale sur l'Axe Structurant s'inscrit dans un volume architectural aux caractéristiques urbaines, sans stationnement en façade des voies principales dans le principe de traitement des vitrines urbaines,</li> <li>○ Règle 2 : tous les ensembles commerciaux doivent être desservis par les transports en commun,</li> </ul>	<p>1) Sur ce point, le développement commercial à travers le PLUiH suit les prescriptions du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord.</p> <p>2) Règle 1 : le développement des projets commerciaux autour de l'axe structurant seront maîtrisés par l'Agglomération Seine-Eure qui veillera au respect des règles et principes du SCoT en la matière.</p> <p>Règle 2 : cette règle ne dépend pas du PLUiH pour être appliquée.</p> <p>Règle 3 : le PLUiH ne crée aucune zone artisanale ou d'activités dédiées au commerce en périphérie du pôle urbain de Louviers – Val-de-Reuil.</p> <p>Règle 4 : le règlement du PLUiH respecte cette règle du SCoT à travers ses règles de stationnement édictées pour les véhicules motorisés et les deux-roues non motorisés pour les constructions à destination de commerces de détails dont la surface de vente est supérieure à 1000m<sup>2</sup> (terme de SHON n'est pas utilisé par le PLUiH).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Règle 3 : aucune zone artisanale ou d'activités périphérique autorisant le commerce de distribution ou zone périphérique dédiée au commerce n'est permise par le SCoT,</li> <li>○ Règle 4 : Limiter la superficie maximale de stationnement automobile des équipements commerciaux au 2/3 de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et recommander la réalisation d'une place mode doux pour 5 emplacements automobiles.</li> </ul>	
--	--	--

**Les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville**

<p><b>La valorisation de l'héritage architectural et des formes bâties</b></p>	<p>1) La préservation des silhouettes urbaines (villages des plateaux notamment)</p> <p>Les documents d'urbanisme éviteront un étalement de l'urbanisation en doigts de gant le long des voies de desserte départementale au profit d'une urbanisation en greffe sur les noyaux constitués permettant la diversification de l'habitat, ainsi qu'une urbanisation en profondeur du tissu existant, avec la nécessité permanente de définir des pénétrantes de désenclavement sur chaque opération permettant d'assurer le bouclage routier des sites.</p> <p>2) La maîtrise de l'urbanisation sur pied de coteau (Amfreville sur Iton, Alizay, Igoville, ...)</p> <p>L'inconstructibilité des côteaux est la règle générale du SCoT.</p> <p>L'urbanisation nouvelle se réalisera en continuité de l'existant en veillant à ne pas dépasser la ligne d'urbanisation la plus haute, et en conservant autant que possible la ligne moyenne d'épannelage existante, en prévenant les surélévations des constructions, et, sauf nécessités techniques indispensables, toute construction présentant un faitage plus haut que l'existant.</p>	<p>1) Le plan de zonage veille à préserver les abords agricoles et naturels des bourgs et villages du développement de l'urbanisation par un classement en zones A ou N. L'étalement linéaire, ou en « doigts de gants » est ainsi clairement évité, d'autant que le PLUiH veille à travers son plan de zonage ou ses OAP à préserver des espaces de reculs conséquents le long des voies départementales. La plupart des zones ouvertes à la construction constituent ainsi des cœurs d'îlot ou des complements de larges espaces libres en continuité de l'enveloppe urbaine établie.</p> <p>2) Le plan de zonage classe généralement les coteaux de Seine et d'Eure en zone naturelle (N) où la constructibilité est très limitée et se doit dans tous les cas de respecter le milieu naturel et les paysages.</p> <p>Une seule zone est ouverte à l'urbanisation sur un secteur de coteau, celle de la rue de Rouen (RD 6015) à Igoville. Ce secteur respecte les principes fixés par le SCoT dans le sens où son aménagement se fera en continuité du bâti existant, sans dépassement de la ligne moyenne d'épannelage en place. L'OAP inscrite sur ce secteur limite la hauteur des futures constructions à 8m au faitage et à 5m au sommet de l'acrotère pour les constructions en toit terrasse, ce qui assure une préservation du paysage et des vues depuis et sur les coteaux.</p>
--	--	---

<p><b>Les entrées de ville</b></p>	<p>Considérées comme les vitrines du SCoT les entrées de ville feront l'objet de prescriptions paysagères précises dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Deux typologies de vitrines maillent le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Les vitrines urbaines : le long des grands axes de circulation devant accueillir une extension de l'urbanisation</u></li> </ul> <p>Le parti d'aménagement à retenir sur ces secteurs sera celui de la tenue paysagère des abords des voies avec des reculs limités permettant de constituer un alignement bâti de qualité. Des contre-allées comprenant des voies de desserte parallèles et des plantations contribueront à l'ambiance urbaine du lieu.</p> <p>Au contraire, l'implantation des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt sera fortement limitée en façade de la voie et rejetée sur les arrières.</p> <p>Les constructions présenteront une bonne qualité architecturale en privilégiant en façade de voie des matériaux nobles comme le bois, le verre ou le béton.</p> <p>Le paysagement sera conçu à partir d'espèces végétales endogènes. Un règlement de publicité sera intégré dès la conception du document d'urbanisme qui en déclinera les modalités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Les vitrines urbaines :</u> Les OAP définies au niveau des secteurs situés en entrée de ville, le long des grands axes de circulation, fixent des principes d'implantation et de qualité architecturale des constructions en cohérence avec les prescriptions du SCoT. Chaque OAP veille à la bonne intégration paysagère des projets, en fixant des principes de plantation à respecter, de maintien d'espaces libres en jardin ou en espace public, etc. Les OAP fixent également une hauteur maximale pour les futures constructions de façon à ce que celles-ci respectent les hauteurs traditionnellement observées dans le paysage bâti et que leur volume ne dénature pas l'entrée de ville.</li> <li>• <u>Les vitrines rurales :</u> Les OAP qui couvrent les secteurs situés en entrée de village veillent à maintenir les aspects architecturaux déjà existants aux abords de chaque site. Les règles de clôture définies par les OAP orientent généralement vers la création de clôtures végétales. Le maintien d'espaces non bâtis le long des principales voies, à travers un recul imposé pour les constructions ou un principe d'espace de jardin, permet de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage d'entrée de village.</li> </ul>
------------------------------------	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Les vitrines rurales : linéaires de voiries devant conserver un statut de zone agricole ou naturelle</u></li> </ul> <p>Elles doivent conserver un aspect très naturel, ouvertes sur le grand paysage avec la plus faible minéralisation possible du lieu.</p> <p>Les clôtures végétales dominant, les abords de la voie sont placés sous servitude paysagère, les aires de stationnement et de dépôt reculées au maximum des alignements.</p> <p>Les constructions sont accompagnées de plan de végétalisation garantissant leur inscription dans le grand paysage.</p>	
--	---	--

**La réduction des mobilités contribuant au réchauffement climatique et la cohérence entre urbanisation et transport en commun**

<p><b>Maîtriser le stationnement automobile dans chaque projet urbain du SCoT</b></p>	<p>Les documents d'urbanisme communaux détailleront et argumenteront la prise en considération de cet indicateur.</p> <p>A cette fin, plusieurs prescriptions sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans les zones d'activités d'importance SCoT, il faudra privilégier la réalisation de parkings communs, partagés par plusieurs entreprises, afin d'optimiser le foncier à destination du stationnement.</li> <li>○ Limiter les places de stationnement dans les zones d'activités économiques du bipôle urbain centre (desservies par un Bus à Haut Niveau de Service) à 1 place de stationnement par poste de travail.</li> <li>○ Inciter à la diffusion du stationnement dédié aux mobilités 0 Carbone (voiture électrique) dont le nombre de places réalisées n'entre pas en ligne de compte dans l'objectif de limitation volontaire du stationnement automobile (zones d'activités, équipements commerciaux, équipements publics, pôles multimodaux).</li> <li>○ Exiger une place mode doux pour cinq emplois dans chaque zone d'activités du SCoT (sites d'importance SCoT et Site d'Intérêt Local).</li> <li>○ Exiger une place mode doux pour cinq personnes pouvant être accueillies lors de la réalisation des grands équipements publics du SCoT.</li> <li>○ Exiger une place mode doux par logement dans l'habitat collectif.</li> <li>○ Restreindre la superficie maximale de stationnement automobile des équipements commerciaux au 2/3 de la surface hors œuvre nette (SHON) déclarée et recommander la réalisation d'une place mode doux pour 5 emplacements automobiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de la zone Uz oriente vers les solutions de mutualisation des espaces de stationnement entre les entreprises afin de limiter les besoins en foncier pour la création de parkings.</li> <li>○ Le règlement de la zone Uz limite le nombre de places de stationnement pour les constructions implantées à proximité (500m) d'une station de transport en commun à haut niveau de service : une place par emploi prévu maximum. Le règlement précise alors que cette disposition ne concerne pas les véhicules hybrides et électriques.</li> <li>○ Le règlement précise que la limitation des espaces de stationnement pour les commerces et activités de services ne s'applique pas pour les véhicules hybrides et électriques.</li> <li>○ Le règlement de la zone Uz fixe un minimum de une place de stationnement modes doux pour cinq emplois.</li> <li>○ Le règlement de la zone U et de ses sous-secteurs prévoit une place pour cinq personnes pouvant être accueillies à l'intérieur d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.</li> <li>○ Le règlement de la zone U précise qu'en cas de logement collectif, un espace de stationnement pour modes doux devra être prévu et comprendre au minimum l'équivalent de une place par logement créé.</li> <li>○ Le terme de SHON n'est pas utilisé par le PLUiH. Le règlement reprend la prescription du SCoT en limitant, pour les commerces de détails de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente, la superficie des espaces dédiés au stationnement des véhicules motorisés aux deux tiers de la surface de vente déclarée. Le règlement suit également la prescription du SCoT en termes de stationnement modes doux pour les commerces de détails de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente, avec un minimum de une place pour cinq places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés.</li> </ul>
---	--	--

## B La compatibilité du PLUiH avec le SDAGE Seine-Normandie

### PRESENTATION

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

- Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 - Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 - Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Les orientations sont déclinées en dispositions. Les dispositions font partie intégrante des orientations auxquelles elles sont rattachées.

### LA COMPATIBILITE DU PLUiH AVEC LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU SDAGE

Le tableau suivant reprend les orientations et dispositions du SDAGE qui concernent le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure.

Orientations	Dispositions	Traduction à travers le PLUiH
<b>Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b>		
<b>Orientation 2 – Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</b>	D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	<p>Le règlement du PLUiH veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (<i>3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales</i>).</p> <p>Le règlement précise, en annexe n°1, ses prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le plan de zonage reporte les axes de ruissellement des eaux pluviales relevés à l'échelle du territoire intercommunal. Ces axes s'accompagnent d'un périmètre de 10m de rayon de façon à anticiper la variabilité du risque. Le règlement fixe alors des prescriptions supplémentaires pour encadrer les projets dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, avant tout pour prévenir le risque et protéger les biens et les personnes.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie	Le règlement du PLUiH veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle. Il incite également à ce que soient mis en

		<p>place des installations de récupération d'eau pluviale à l'échelle de l'unité foncière. (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	D1.10 Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie	<p>Le règlement du PLUiH veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle. Il encadre également le dimensionnement des ouvrages dédiés pour assurer que ceux-ci seront d'une capacité suffisante, même en cas d'épisode pluvieux intense (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p>
	D1.11 Prévoir, en absence de solution alternative, le traitement des rejets urbains de temps de pluie dégradant la qualité du milieu récepteur	<p>Le règlement prévoit le traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le réseau public (3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales).</p> <p>L'annexe 1 du règlement interdit le rejet dans le milieu récepteur des eaux pluviales concentrant plus de 5mg/l d'hydrocarbures.</p>

**Défi 2 – Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques**

<p><b>Orientation 4 – Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</b></p>	D2.16 Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons	<p>Le PLUiH identifie à travers son plan de zonage les mares existantes. Celles-ci sont protégées par le règlement écrit qui interdit tout comblement des mares identifiées (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>).</p> <p>Le règlement protège également certains espaces de ripisylve autour des berges des principaux cours d'eau du territoire.</p>
	D2.18 Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	<p>Le PLUiH protège au total 168km de haies ou alignements d'arbres, ainsi que des talus. Les éléments identifiés au plan de zonage doivent être conservés ou restaurés (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>). Ces éléments naturels contribuent à freiner les ruissellements d'eau pluviale.</p>
	D2.19 Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)	<p>Les prairies enherbées sont classées en zone Naturelle (N) inconstructible par le PLUiH. Certains de ces espaces sont par ailleurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>

**Défi 6 – Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides**

<p><b>Orientation 18 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</b></p>	D6.60 Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux	<p>Le règlement du PLUiH identifie et protège les zones humides et les mares existantes sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Celui-ci applique ainsi en priorité le principe d'évitement avec la protection de ces milieux. Concernant les zones humides, le règlement précise (<i>Dispositions Générales, Art. 4</i>) qu'en cas d'atteinte portée au milieu naturel, celle-ci devra tout d'abord être justifiée, avant de faire l'objet d'une compensation avec la création de nouvelles zones humides.</p>
	D6.61 Entretenir les milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité	<p>Le règlement du PLUiH identifie et protège les zones humides et les mares existantes sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure au moment de l'élaboration du document d'urbanisme.</p> <p>Autour des mares protégées, le règlement instaure des prescriptions particulières concernant les modes de clôture pour favoriser les migrations de faune entre les mares.</p>
	D6.66 Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale	<p>Les principaux espaces boisés (hors Natura 2000, forêts publiques et secteurs soumis à DUP) sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés assurant leur préservation.</p> <p>Les espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF) sont classés en zone Naturelle (N) inconstructible de façon à garantir leur pérennité.</p> <p>Les autres espaces naturels à valeur paysagère et/ou écologique sont protégés par le règlement du PLUiH au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>

	D6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales	Les espaces boisés situés le long des principaux cours d'eau du territoire sont protégés par le règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ( <i>Dispositions Générales, Art. 4</i> ).
<b>Orientation 22 – Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préservé, maintenir et protéger leur fonctionnalité</b>	D6.83 Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides	Le règlement du PLUiH identifie et protège les zones humides existantes sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Celui-ci applique ainsi en priorité le principe d'évitement avec la protection de ces milieux. Le règlement précise ( <i>Dispositions Générales, Art. 4</i> ) qu'en cas d'atteinte portée au milieu naturel, celle-ci devra tout d'abord être justifiée, avant de faire l'objet d'une compensation avec la création de nouvelles zones humides.
	D6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	Le règlement du PLUiH identifie et protège les zones humides existantes sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure au moment de l'élaboration du document d'urbanisme ( <i>Dispositions Générales, Art. 4</i> ).
	D6.87 Préserver la fonctionnalité des zones humides	Aucune atteinte ne peut être portée à une zone humide existante sur le territoire sans justification précise, ni la preuve que le projet envisagé ne peut éviter cette atteinte. Auquel cas, le règlement du PLUiH oblige à reconstituer dans un autre secteur la zone humide détruite. Ainsi, le règlement assure le maintien de la fonctionnalité des milieux humides sur le territoire.
<b>Orientation 23 – Lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes</b>	D6.92 Définir et mettre en œuvre une stratégie d'intervention pour limiter les espèces exotiques envahissantes	Le règlement du PLUiH rend obligatoire l'utilisation d'essences locales en cas de plantation nouvelle. La liste des essences autorisées est annexée au règlement.
	D6.93 Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines	Le règlement du PLUiH rend obligatoire l'utilisation d'essences locales en cas de plantation nouvelle. La liste des essences autorisées est annexée au règlement.
<b>Orientation 24 – Eviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques</b>	D6.100 Réaménager les carrières	Le PLUiH classe en zone Ac ou Nc les secteurs où sont autorisés les activités d'exploitation de carrière suite à un arrêté préfectoral. Ce dernier prévoit le devenir des espaces exploités et leur réaménagement. Le classement en zone A ou N par le PLUiH détermine alors si l'avenir des sites sera à dominante agricole ou naturelle.  Le règlement des zones Ac et Nc autorise le remblaiement des espaces exploités et fixe les conditions de ce remblaiement.
	D6.101 Gérer dans le temps les carrières réaménagées	Le classement en zone A ou N des espaces de carrières par le PLUiH détermine l'avenir des sites en cohérence avec l'arrêté préfectoral préalablement établi. Ce classement garantit le respect à long terme des espaces de carrières qui ont été réaménagés.
<b>Défi 8 – Limiter et prévenir le risque d'inondation</b>		
<b>Orientation 32 – Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</b>	D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme (2C2 et 2C3 du PGRI)	Le règlement du PLUiH tient compte du zonage défini par les 3 Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) applicables sur l'Agglo Seine-Eure. Toute construction nouvelle en zone inondable se conformera au règlement du PPRi concerné. Aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation par le PLUiH en zones rouge et verte des PPRi.  L'Agglomération Seine-Eure a prévu d'engager une étude de Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRi) afin d'enrichir ses connaissances en matière de risques d'inondation existants sur son territoire et pour améliorer ses capacités à prévenir ces risques.
	D8.140 Eviter, réduire, compenser les installations en lit majeur des cours d'eau (1D1 et 1D2 du PGRI)	Le plan de zonage évite au maximum les possibilités de constructions nouvelles au sein des lits majeurs des principaux cours d'eau. Ceux-ci sont très souvent classés en zone Naturelle (N) inconstructible.  Le règlement respecte par ailleurs les dispositions des PPRi applicables sur le territoire intercommunal. En cas de constructions nouvelles possibles en lit majeur des cours d'eau, le règlement renvoie à l'application du PPRi

		qui lui fixe des prescriptions urbaines visant à réduire le risque pour les biens et les personnes.
<b>Orientation 34 – Ralentir le ruissellement des eaux</b>	D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets (2B1 du PGRI)	<p>Le règlement du PLUiH veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (<i>3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales</i>).</p> <p>Le règlement précise, en annexe n°1, ses prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des principes de bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets. Les OAP incitent le porteur de projet à procéder à l'infiltration des eaux de pluie sur le site de l'opération, à protéger les linéaires de haies existants et permettant notamment de ralentir les ruissellements.</p>
	D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptées (2B2 du PGRI)	<p>Le règlement du PLUiH veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle (<i>3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales</i>).</p> <p>Le règlement précise, en annexe n°1, ses prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le plan de zonage reporte les axes de ruissellement des eaux pluviales relevés à l'échelle du territoire intercommunal. Ces axes s'accompagnent d'un périmètre de 10m de rayon de façon à anticiper la variabilité du risque. Le règlement fixe alors des prescriptions supplémentaires pour encadrer les projets dans les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, avant tout pour prévenir le risque et protéger les biens et les personnes.</p> <p>Les règles des espaces libres de pleine terre visent à assurer la préservation d'un minimum d'espaces perméables à l'échelle de chaque opération et unité foncière, de façon à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>L'Agglomération Seine-Eure a prévu d'engager une étude de Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRi) afin d'enrichir ses connaissances en matière de risques d'inondation existants sur son territoire et pour améliorer ses capacités à prévenir de ces risques.</p>
<b>Orientation 35 – Prévenir l'aléa inondation par ruissellement</b>	D8.144 Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle (2F2 du PGRI)	Le règlement du PLUiH veille à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle de la parcelle ( <i>3. Equipements, réseaux, 3.3 Desserte par les réseaux, c) Eaux pluviales</i> ).

## C La compatibilité du PLUiH avec le SAGE de l'Iton

### PRESENTATION

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Iton a été approuvé le 12 juillet 2010 par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du bassin de l'Iton.

Le SAGE de l'Iton relève les 13 enjeux stratégiques suivants :

- Enjeu 1 : Contrôle et réduction de la vulnérabilité ;
- Enjeu 2 : Contrôle et réduction de l'aléa « inondation/ruissellement » ;
- Enjeu 3 : Mettre en place la gestion de crise et entretenir une culture du risque ;
- Enjeu 4 : Protection de la ressource et des captages ;
- Enjeu 5 : Optimiser l'utilisation de la ressource et stabiliser la consommation ;
- Enjeu 6 : Lutter contre les pollutions diffuses ;
- Enjeu 7 : Sécuriser la distribution d'eau potable ;
- Enjeu 8 : Atteindre une bonne qualité physico-chimique des eaux superficielles ;
- Enjeu 9 : Reconquérir la potentialité biologique de l'Iton ;
- Enjeu 10 : Préserver et reconquérir les zones humides ;
- Enjeu 11 : Améliorer la morphologie de l'Iton ;
- Enjeu 12 : Sensibiliser à la préservation des milieux naturels et de la ressource en eau ;
- Enjeu 13 : Faire émerger une maîtrise d'ouvrage adaptée.

Ces enjeux sont déclinés par mesures.

### LA COMPATIBILITE DU PLUIH AVEC LES ENJEUX ET MESURES DU SAGE DE L'ITON

Le tableau suivant reprend les enjeux et mesures du SAGE de l'Iton qui concernent le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure.

Enjeux	Mesures	Traduction à travers le PLUiH
<b>Gérer le risque d'inondation</b>		
<b>E1 : Contrôle et réduction de la vulnérabilité</b>	I-4 : Intégrer la problématique inondation dans les documents d'urbanisme	<p>Le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure intègre pleinement la problématique inondation et se donne, à travers son PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>) des objectifs précis pour mieux anticiper les risques d'inondations au sens large.</p> <p>Le règlement du PLUiH reporte à travers le plan de zonage les périmètres concernés par l'application des PPRI, mais aussi les secteurs de ruissellement des eaux pluviales. Le règlement fixe à travers ses Dispositions Générales (Article 5) un certain nombre de prescriptions visant à protéger les habitants et leurs biens des risques d'inondations existants sur le territoire.</p> <p>Les OAP fixent également des principes d'aménagement tenant compte de ces risques d'inondations lorsqu'ils sont répertoriés sur les sites concernés.</p>
<b>E2 : Contrôle et réduction de l'aléa « inondation/ruissellement »</b>	I-11 : Prendre en compte les éléments fixes du paysage dans les documents d'urbanisme	Le PADD insiste à travers son <i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i> sur la volonté de l'Agglo de préserver ces éléments fixes qui constituent le paysage du territoire, à savoir les

		<p>vallées, les coteaux calcaires ou boisés, les bois et forêts, les haies, les talus ...</p> <p>Le règlement du PLUiH applique cet objectif et identifie à travers le zonage ces éléments fixes, puis les protège au titre du Code de l'urbanisme (art. L.113-1 et L.151-23). Les OAP protègent également les éléments structurant le paysage lorsque cela a été jugé nécessaire.</p>
	I-14 : Planter ou conserver les prairies dans les talwegs	<p>Les secteurs de talwegs constituent des secteurs propices à la concentration des ruissellements en eau pluviale. Ces secteurs sont, en dehors des espaces urbanisés, classés en zone Naturelle (N) lorsqu'il est question de prairies, ce qui garantit leur conservation dans l'avenir.</p>
	I-17 : Définir les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales	<p>Le PADD évoque la nécessité d'améliorer la gestion des eaux pluviales en privilégiant les aménagements naturels (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>Le règlement et les OAP fixent des règles pour la gestion des eaux pluviales et orientant vers une gestion à l'échelle de la parcelle et du projet.</p> <p>L'annexe 1 du règlement traite de la gestion des eaux pluviales et fixe un certain nombre de prescriptions et recommandations en la matière, destinées aux pétitionnaires et aux futurs porteurs de projet.</p>
<b>E3 : Mettre en place la gestion de crise et entretenir une culture du risque</b>	I-21 : Favoriser la préservation des champs d'expansion des crues	<p>Le PLUiH tient compte du zonage des PPRi applicables sur le territoire et n'entreprend aucune ouverture à l'urbanisation en zone verte, ce qui sous-entend une préservation des champs d'expansion des crues.</p>
<b>Préserver et gérer les milieux aquatiques et humides</b>		
<b>E8 : Atteindre une bonne qualité physico-chimique des eaux superficielles</b>	MN-2 : Prendre en compte les cours d'eau dans les documents d'urbanisme	<p>Les cours d'eau et autres secteurs de talwegs sont pris en compte par le PLUiH. En dehors des espaces bâtis, ils sont classés en zone Naturelle ou Agricole.</p> <p>Le règlement des zones A et N interdit par ailleurs qu'une construction nouvelle ne s'implante à moins de 5m des berges d'un cours d'eau.</p>
<b>E11 : Améliorer la morphologie de l'Iton</b>	MN-21 : Prendre en compte l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme	<p>Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel, rappelle la nécessaire préservation des zones humides, en application notamment du SAGE de l'Iton.</p> <p>Le plan de zonage rapporte les zones humides répertoriées sur le territoire de l'Agglo.</p>
<b>E12 : Sensibiliser à la préservation des milieux naturels et de la ressource en eau</b>	MN-23 : Protéger les zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP)	<p>Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel, rappelle la nécessaire préservation des zones humides, en application notamment du SAGE de l'Iton.</p> <p>Le plan de zonage rapporte les zones humides répertoriées sur le territoire de l'Agglo. Le règlement protège ces zones (Dispositions Générales, art. 4) et assure qu'aucune atteinte ne pourra être portée à une zone humide par un projet d'urbanisation, sauf cas d'intérêt général. Le règlement fixe aussi une obligation de compenser toute destruction de zone humide par la création d'une nouvelle zone humide.</p>
	MN-24 : Compenser la disparition de zones humides en surfaces en fonctionnalités	<p>Le règlement fixe une obligation de compenser toute destruction de zone humide par la création d'une nouvelle zone humide (Dispositions Générales, art. 4).</p>

## D La compatibilité du PLUiH avec le SRCAE de Haute-Normandie

### PRESENTATION

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Haute-Normandie a été approuvé le 21 mars 2013 par le Conseil Régional de l'ancienne région de Haute-Normandie. Ce document présente la situation et les objectifs du territoire haut-normand dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ainsi que leurs perspectives d'évolution aux horizons 2020 et 2050.

### LA COMPATIBILITE DU PLUiH AVEC LES DEFIS ET ORIENTATIONS DU SRCAE HAUTE-NORMANDIE

Le tableau suivant reprend les défis et orientations du SRCAE pouvant être traduits à travers les PLU et PLUi.

Défis	Orientations	Traduction à travers le PLUiH
<b>Défi 4 – Aménager durablement le territoire</b>		
<b>Orientation TRA 1 - Limiter l'étalement urbain, densifier des centres urbains et centre-bourgs et permettre une plus grande mixité sociale et fonctionnelle</b>	Localisation de 80% des constructions neuves au sein des centres urbains des Agglomérations et des centre-bourgs du territoire, hors espaces agricoles et naturels	Parmi le potentiel de constructions à travers le PLUiH, environ 72% concernent des espaces en densification urbaine. Il s'agit certes d'un chiffre inférieur à l'objectif donné par le SRCAE, mais qui demeure relativement proche. L'Agglomération Seine-Eure a par ailleurs fait le choix de réduire nettement la part des zones ouvertes à l'urbanisation en consommation d'espaces naturels et agricoles à travers son PLUiH. Les zones AU représentent désormais 1,9% du territoire, contre 5% auparavant à travers les différents PLU et POS des communes.
<b>Orientation AGRI 5 - Préserver les prairies, les espaces boisés et les espaces naturels</b>	Les SCoT et PLU peuvent imposer des tailles maximales de parcelles, identifier et combler les dents creuses dans les bourgs, interdire la construction sur certaines zones.  En milieu urbain, les espaces naturels doivent également être sauvegardés, ne serait-ce que pour lutter contre les îlots de chaleur urbains.	Le règlement du PLUiH ne fixe pas de taille maximale pour les parcelles constructibles. Pour autant, le règlement limite la part minimum d'espaces de pleine terre à préserver en milieu urbain, de façon à favoriser la densification urbaine.  Le diagnostic de territoire procède par ailleurs à l'identification des dents creuses et des parcelles mutables au sein des espaces urbanisés.  La règle des minimums d'espaces de pleine terre à préserver doit permettre, y compris en milieu très urbain, de maintenir des espaces non bâtis et de lutter ainsi contre le phénomène des îlots de chaleur.
<b>Défi 7 – Développer les Energies renouvelables (EnR) et les matériaux bio-sourcés</b>		
<b>Orientation ENR 5 - Développer la production d'énergie électrique solaire</b>	Diffuser plus largement l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments  Favoriser le développement de centrales photovoltaïques sur des sites ne générant pas de contraintes foncières trop importantes	Le règlement autorise l'installation de systèmes photovoltaïques sur les constructions, à condition de respecter certains principes de bonne intégration architecturale.

## LA COMPATIBILITE DU PLUiH AVEC LES RECOMMANDATIONS DU SRCAE HAUTE-NORMANDIE

Le tableau suivant reprend les recommandations du SRCAE devant être intégrées à travers les PLU et PLUi.

Recommandations SRCAE	Traduction à travers le PLUiH
Au sein du rapport de présentation, un bilan du potentiel énergétique du territoire (éolien, solaire, ...), des émissions de gaz à effet de serre du fait du fonctionnement de la commune (interdépendance des territoires, ...), des caractéristiques du patrimoine bâti et du foncier disponible, du potentiel de densification ou des mutations à intervenir du fait du changement climatique	L'Etat Initial de l'Environnement fait état du bilan énergétique de l'Agglo Seine-Eure.  Le Diagnostic de territoire analyse les différentes caractéristiques du patrimoine bâti et identifie le potentiel foncier disponible pour déterminer des capacités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant.
Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : les orientations de l'intercommunalité en termes de déclinaison du PCET et définir les orientations en matière de maîtrise de l'énergie	Le PADD répond à cette recommandation du SRCAE à travers son <i>premier Axe Un territoire à haute qualité de vie, Objectif 1 Maintenir un cadre de vie attractif, Orientation 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i> , où l'Agglo Seine-Eure rappelle sa volonté d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les émissions de GES.  Le second objectif du <i>premier Axe du PADD, Préserver et optimiser les ressources, Orientation 2.2 Optimiser les ressources et leur gestion</i> , oriente vers les nouveaux modes d'énergie dans les futures opérations d'urbanisme.
Dans le règlement : des règles permettant l'installation de dispositifs en lien avec les énergies renouvelables, les dispositifs d'isolation par l'extérieur et la végétalisation des toitures (articles 6, 7, 8, 10 et 11). Mettre en œuvre les dispositifs permettant d'imposer une performance énergétique renforcée (L123-1-5, R123-9 15° et R123-12 6°) et établir les exigences en matière de performance énergétique des constructions nouvelles et de conception (orientation bioclimatique) dans l'article 15	Le règlement autorise l'installation de systèmes photovoltaïques sur les constructions, à condition de respecter certains principes de bonne intégration architecturale.  A travers ses règles de hauteur maximale des constructions, le règlement du PLUiH laisse des possibilités de conception de constructions bioclimatiques, utilisant de nouveaux modes d'isolation.
Dans les Orientations d'Aménagement Programmé : une forme urbaine favorisant les implantations propices à la conception bioclimatique, les ombres portées et les masques, un pourcentage d'espaces verts et des préconisations pour l'utilisation de matériaux clairs limitant les effets « îlots » de chaleur, des préconisations sur les principes d'éclairage des espaces publics et sur les modes actifs, ...	Les OAP encadrent systématiquement les futures opérations en fixant des principes de bonne orientation des constructions pour l'ensoleillement des pièces à vivre.  Les OAP fixent une part minimum d'espaces libres à maintenir en pleine terre à l'échelle de l'opération ou des terrains à bâtir la constituant.

## E La compatibilité du PLUiH avec le PDU de l'Agglomération Seine-Eure

### PRESENTATION

Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Seine-Eure a été adopté en Conseil communautaire du 15 décembre 2011.

Ce document oriente la politique des transports, des circulations et du stationnement sur le territoire intercommunal à travers 20 fiches actions.

### LA COMPATIBILITE DU PLUiH AVEC LES ACTIONS DU PDU

Le tableau suivant reprend les objectifs du PDU applicables à travers les documents d'urbanisme tels que le PLUiH.

Objectifs	Traduction à travers le PLUiH
<b>Conjuguer densité urbaine et desserte par les transports publics</b>	Le PLUiH favorise les opérations de densification urbaine autour des principaux points de desserte par les transports en commun. C'est le cas notamment pour les OAP « rue du 11 Novembre » et « Eco-quartier » à Louviers, de « La Fringale » et du « Saut du Loup » à Incarville, ou encore de la « Lisière » à Val-de-Reuil. Ces opérations concentrent à elles seules environ 1400 logements, soit près d'un quart (23,7%) de la production totale de logements visée par le PLUiH (5900).
<b>Favoriser le développement urbain dans les centralités existantes (à proximité des gares, des pôles d'échanges et aux abords de l'axe structurant), et traduire ces orientations dans les PLU</b>	Là encore, le PLUiH encourage clairement le développement urbain autour des principaux points de desserte par les transports en commun et autour de l'axe structurant (OAP « rue du 11 Novembre » et « Eco-quartier » à Louviers, de « La Fringale » et du « Saut du Loup » à Incarville, ou encore de la « Lisière » à Val-de-Reuil).
<b>Limiter l'urbanisation dans les zones périphériques peu denses ne pouvant être correctement desservie par les transports publics</b>	Les communes composant la catégorie « villages », telle qu'elle est présentée par le PADD, affichent un potentiel constructible à travers le plan de zonage du PLUiH d'environ 835 logements. Ce potentiel équivaut à seulement 14% du potentiel total constructible (5900 logements), ce qui démontre que le PLUiH contient les possibilités d'urbanisation dans les zones périphériques peu denses.
<b>Favoriser une « ville des courtes distances » par une plus grande mixité des fonctions urbaines dans les programmes (habitat, activités, commerces, loisirs...) et par une réflexion systématique sur les maillages viaires, la forme et la taille des îlots, l'intégration des circulations douces</b>	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies à travers le PLUiH affichent pour les plus urbaines d'entre elles, une volonté de développement d'une certaine mixité fonctionnelle, entre la construction de logements, accompagnée par la possibilité de développer d'autres destinations de type commerces de détails ou équipements publics.  Les OAP définies autour de l'axe structurant favorise la mixité fonctionnelle des futures opérations.  L'intégration des circulations douces au sein des futurs projets urbains fait généralement partie intégrante des OAP portées par le PLUiH, avec des raccordements prévus avec les voies douces voisines, ou bien la création de voies douces nouvelles en vue de créer des quartiers traversants.
<b>Réduire les normes de stationnement VP et vélos dans les PLU pour les bureaux et activités économiques dans les zones bien desservies par les transports publics</b>	Le règlement de la zone U limite le nombre de places pour les véhicules motorisés pour les constructions à destination d'activités des secteurs secondaires et tertiaires et qui se trouveraient implantées à proximité (moins de 150m) d'une station de transport en commun à haut niveau de service.
<b>Favoriser le stationnement résidentiel</b>	Le règlement du PLUiH fixe des normes de stationnement minimum pour les véhicules motorisés sur l'espace privé. Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation, il devra être prévu en zone U au minimum 2 places de stationnement par logement de forme individuelle et intermédiaire. Ce minimum est ramené à 1 place par logement de type collectif.  Ces normes visent à encadrer le stationnement résidentiel et à éviter que celui-ci ne déborde sur l'espace public, au risque d'entraîner des difficultés de circulation et un danger pour la visibilité des passants.

## F La compatibilité du PLUiH avec le PGRI du bassin Seine-Normandie

### PRESENTATION

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015.

Ce plan donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Les 4 grands objectifs fixés pour le bassin sont :

- Objectif 1 : réduire la vulnérabilité des territoires
- Objectif 2 : agir sur l'aléa pour réduire le cout des dommages
- Objectif 3 : raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- Objectif 4 : mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

### LA COMPATIBILITE DU PLUiH AVEC LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS DU PGRI

Les objectifs sont déclinés en dispositions dont certaines sont communes au SDAGE (*cf. paragraphe suivant*). Le tableau ci-dessous reprend les dispositions s'appliquant pour le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure.

Objectifs	Dispositions	Traduction à travers le PLUiH
<b>Objectif 1 – Réduire la vulnérabilité des territoires</b>		
<b>1.D – Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues</b>	1.D.1 Eviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau	Dans le cas d'une urbanisation en lit majeur de cours d'eau, les aménagements respecteront le règlement du PPRi en vigueur.
<b>Objectif 2 – Agir sur l'aléa pour réduire le cout des dommages</b>		
<b>2.A – Prévenir la genèse des crues à l'échelle des bassins versants</b>	2.A.1 Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes	Le zonage classe les zones humides en zone Naturelle (N), ce qui assure leur protection.
<b>2.B – Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées</b>	2.B.1 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dès la conception des projets	Des surfaces perméables minimales sont définies permettant la diminution des ruissellements. Des haies périmétrales sont également plantées.
	2.B.2 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	En l'absence de réseau des eaux pluviales, la gestion de celles-ci sera étudiée en amont du projet afin d'éviter tout rejet des eaux pluviales sur les parcelles attenantes.
<b>2.C – Protéger les zones d'expansion des crues</b>	2.C.3 Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme	Le plan de zonage reprend les limites du zonage réglementaire des PPRi.
<b>2.F – Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement</b>	2.F.2 Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle	La gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de la parcelle ou du projet mais n'aura en aucun cas d'impact sur les terrains limitrophes.

**Objectif 3 – Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés**

**3.E – Planifier et concevoir des projets d'aménagement résilients**

3.E.1 Maitriser l'urbanisation en zone inondable

Les choix des zones à urbaniser ont porté en priorité sur les zones hors zones inondables. Concernant les secteurs en zones inondables, ils respecteront le règlement imposé par les PPRi en vigueur.

Comme le prévoit les dispositions du PGRI l'Agglomération Seine-Eure prévoit d'engager une étude pour réaliser un diagnostic de vulnérabilité à l'échelle de son territoire. Cette étude, qui n'a pu être lancée en raison de la réception tardive de la note de cadrage, permettra prévenir les épisodes de crues et de planifier le retour à la normale en cas de sinistre. Elle viendra donc enrichir ultérieurement le PLUiH dans son application.

### 3.3 Justification de la prise en compte par le PLUiH des documents de rang supérieur

#### A La prise en compte du SRCE de Haute-Normandie

##### PRESENTATION

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie a été adopté en Conseil Régional le 18 novembre 2014. Le SRCE fait ressortir à l'échelle régionale les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB), un terme issu du Grenelle de l'Environnement de 2007 et depuis mis en application par les lois Grenelle I et II de 2009 et 2010.

L'objectif du document SRCE est de servir de cadre pour permettre d'enrayer la perte de biodiversité à travers les politiques locales qui en découleront. Le SRCE identifie ainsi les éléments de TVB, à savoir les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les discontinuités et les éléments fragmentant pour les continuités écologiques.

##### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLUiH DES ELEMENTS DE TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES PAR LE SRCE DE HAUTE-NORMANDIE

Le tableau suivant reprend les enjeux du SRCE pris en compte par le PLUiH.

Spatialisation des enjeux	Enjeux du SRCE	Prise en compte dans le PLUiH
<b>Au niveau des plateaux</b>	Eviter la disparition des milieux interstitiels sur les plateaux (mares, haies, bosquets, ...)	Les mares publiques ont été recensées et font l'objet d'une protection dans le PLUiH. Les haies participant à la gestion des eaux de ruissellement, à la qualité paysagère des lieux ou/et au maintien de la biodiversité sont également protégées.
	Permettre une certaine continuité écologique – même en pas « japonais » - entre les réservoirs biologiques qui bordent les plateaux	La conservation des haies et des bosquets contribue au maintien de la continuité écologique entre ces réservoirs.  Le plan de zonage identifie 168 km de haies et alignements d'arbres sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.
<b>Au niveau des vallées</b>	Préserver la continuité écologique au sein des fleuves côtiers pour permettre le passage des poissons migrateurs	Le PLUiH n'aura pas d'incidence sur la continuité écologique des cours d'eau.
	Permettre la conservation des réservoirs de vallées	Les zones AU sont situées en dehors des réservoirs de vallées.
	Assurer la continuité biologique pour chaque type de milieu au niveau de chaque vallée	La disposition des zones AU et la programmation des OAP ont été réfléchies pour éviter les obstacles supplémentaires et permettre la continuité biologique au sein des vallées.
	Assurer, au niveau d'une même vallée, la continuité écologique entre chaque type de milieu	
	Permettre des liaisons entre vallées par des continuités sur les plateaux, même de façon discontinu (pas japonais)	La conservation des haies et des bosquets contribue au maintien de la continuité écologique entre ces réservoirs.

		Le plan de zonage identifie 168 km de haies et alignements d'arbres sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.
	Préserver et/ou restaurer la continuité entre les petites vallées et la grande vallée de la Seine	Le PLUiH n'aura pas d'incidence sur la continuité écologique des cours d'eau.
<b>Au niveau de la vallée de la Seine</b>	Préserver et restaurer les différents réservoirs de biodiversité présents dans la vallée, en particulier ceux spécifiques à la vallée à savoir les vasières de l'estuaires, les zones humides, les coteaux calcicoles et les terrasses alluviales	Les milieux énoncés ne sont pas impactés par les zones AU. Ils sont classés en zones N ou A pour permettre leur préservation.
	Préserver, voire restaurer leurs fonctions biologiques, notamment en préservant la continuité écologique entre les ensembles d'un même type de milieu et en permettant les échanges entre les différents types de milieux de la vallée	Les zones AU sont situées en dehors des réservoirs de vallées. De plus, la disposition des zones AU et la programmation des OAP ont été réfléchies pour éviter les obstacles supplémentaires et permettre la continuité biologique au sein des vallées.
	Assurer des liaisons entre les vallées côtières et secondaires et la vallée de Seine	Le PLUiH n'aura pas d'incidence sur la continuité écologique des cours d'eau.
	Assurer les connexions entre la vallée de la Seine et ses affluents indispensables pour l'accomplissement du cycle de reproduction des espèces amphihalines	
<b>Au niveau du Lieuvin et du Roumois</b>	Préserver les réservoirs encore présents, boisés et ouverts, et permettre la continuité entre les grandes entités naturelles constituées par les vallées de la Seine et de la Risle	Les zones AU sont situées en dehors des réservoirs. De plus, la disposition des zones AU et la programmation des OAP ont été réfléchies pour éviter les obstacles supplémentaires et permettre la continuité biologique.

***L'AGGLOMERATION SEINE-EURE PREVOIT D'ENGAGER UNE ETUDE POUR L'ANALYSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DE SON TERRITOIRE. CETTE ETUDE PERMETTRA DE METTRE EN AVANT L'ARMATURE DE LA TVB LOCALE ET VIENDRA DONC ENRICHIR LE PLUiH DANS SON APPLICATION.***

## B La prise en compte du PACER de Haute-Normandie

### PRESENTATION

Le Plan Air Climat Energie Régional (PACER) a été adopté par le Conseil Régional de Haute-Normandie le 13 octobre 2014.

Le PACER est un document qui porte la stratégie d'une Région pour l'amélioration de la qualité de l'air, la maîtrise des dépenses énergétiques, la recherche vers de nouveaux modes de production d'énergie et la lutte contre le dérèglement climatique.

Le PACER de Haute-Normandie définit un plan d'actions à mener pour la période 2015-2020. Ce plan est structuré autour de quatre grands blocs d'actions :

- Une collectivité exemplaire au service d'une « éco-Région » ;
- Des politiques publiques orientées vers la transition énergétique et le développement économique durable ;
- Agir localement pour s'adapter au changement climatique ;
- Observer, sensibiliser, piloter.

### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLUiH DES OBJECTIFS ET ACTIONS RETENUS PAR LE PACER DE HAUTE-NORMANDIE

Le tableau suivant reprend les objectifs et actions du PACER applicables à travers les documents d'urbanisme tels que le PLUiH.

Actions	Traduction à travers le PLUiH
<b>Une collectivité exemplaire au service d'une « éco-Région »</b>	
<b>Action n°4 : Diminuer les consommations énergétiques des bâtiments par le mode d'occupation</b>	Les OAP favorisent sur les secteurs où elles s'appliquent une implantation « intelligente » des futures constructions pour optimiser leur orientation et permettre ainsi une réduction des besoins en énergies par l'augmentation de l'apport solaire, notamment au niveau des pièces de vie.
<b>Des politiques publiques orientées vers la transition énergétique et le développement économique durable</b>	
<b>Action n°20 : Limiter l'étalement urbain et l'impact environnemental des projets d'aménagement</b>	Le plan de zonage établi par le PLUiH permet de réduire nettement la superficie des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur les terres naturelles et agricoles. Ainsi, là où les documents d'urbanisme communaux comprenaient des zones ouvertes à l'urbanisation (NA, AU) représentant de façon cumulée 5% du territoire intercommunal, les zones ouvertes à l'urbanisation à travers le PLUiH ne représentent plus que 1,9% du territoire de l'Agglo.  Chaque grand projet d'aménagement est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet de définir un cadre pour les futures opérations. L'objectif de ces OAP est, entre autres, de limiter de mieux possible l'impact environnemental de ces projets en fixant des principes d'aménagement concrets visant à protéger le milieu naturel immédiat ou proche.

<p><b>Action n°22 : Promouvoir les modes doux de déplacement</b></p>	<p>Le PADD du PLUiH démontre, à travers son <i>Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>, la volonté de l'Agglomération Seine-Eure d'encourager le recours aux modes de déplacements doux pour les mobilités de demain.</p> <p>Le plan de zonage identifie certains chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, tandis que les OAP inscrivent généralement de façon claire le développement des modes doux parmi leurs principes d'aménagement.</p>
<p><b>Agir localement pour s'adapter au changement climatique</b></p>	
<p><b>Action n°43 : Aménager le territoire en anticipant les impacts du changement climatique</b></p>	<p>Le PLUiH tient compte des risques naturels dans les possibilités d'urbanisation qu'il offre. Le risque d'inondation a été pris en considération pendant toute la durée d'élaboration du document, notamment lors de la définition du zonage et à l'écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour assurer une meilleure protection des biens et des personnes dans l'avenir face aux aléas climatiques. Le PLUiH s'est attaché à respecter les trois Plans de Prévention du Risque d'inondation applicables sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>L'Agglomération Seine-Eure a prévu d'engager une étude de Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRi) afin d'enrichir ses connaissances en matière de risques d'inondation existants sur son territoire et pour améliorer ses capacités à prévenir ces risques.</p>

## C La prise en compte du PCET du Département de l'Eure

### PRESENTATION

Le Plan Climat Energie Territorial du Département de l'Eure fixe des objectifs pour la période 2013-2017, antérieure à l'application du PLUiH. Pour autant, dans l'attente de l'élaboration d'un nouveau plan, le PLUiH prend en compte ce PCET.

Le PCET tient compte des orientations du SRCAE de Haute-Normandie et comprend au total 21 actions, présentées à travers des fiches actions permettant de les décrire et d'en expliquer les objectifs et leur application.

### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLUiH DES ACTIONS RETENUES PAR LE PCET DU DEPARTEMENT DE L'EURE

Les actions portées par le PCET du Département de l'Eure ne sont généralement pas applicables d'un point de vue réglementaire à travers les documents d'urbanisme tels que les PLU et PLUi. Ces actions portent sur des sujets en rapport avec le fonctionnement des infrastructures publiques, le développement de projets labellisés, la sensibilisation au changement climatique, les pratiques quotidiennes en matière de consommation d'énergie, les pratiques relatives aux bâtiments et travaux publics, etc. Or, ces thématiques, même si elles peuvent être évidemment abordées par le PLUiH, ne sont en réalité pas transposables à travers des règles d'urbanisme.

Le tableau suivant reprend la seule action véritablement applicable à travers le PLUiH.

Actions	Traduction à travers le PLUiH
<p><b>Action ORG1 – Informer sur les risques naturels liés aux changements climatiques</b></p>	<p>Dans le cadre de son élaboration, le PLUiH a été présenté à la population du territoire de l'Agglo lors de réunions publiques. Celles-ci ont notamment permis d'aborder la question des risques naturels et de sensibiliser les habitants à la nécessité de changer les habitudes en matière d'urbanisme et de développement des villes. Ces réunions ont permis d'effectuer un rappel détaillé sur les différents risques naturels qui existent sur le territoire aujourd'hui.</p> <p>Le règlement et les OAP du PLUiH obligent le pétitionnaire et les futurs porteurs de projet à prendre en compte les risques naturels répertoriés par le diagnostic environnemental et rapportés à travers le plan de zonage. Les pièces réglementaires du PLUiH fixent des prescriptions visant à prévenir des risques naturels et du changement climatique, en appliquant un principe de précaution pour assurer la protection des personnes et de leurs biens.</p> <p>L'Agglomération Seine-Eure a prévu d'engager une étude de Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRI) afin d'enrichir ses connaissances en matière de risques d'inondation existants sur son territoire et pour améliorer ses capacités à prévenir ces risques.</p>

## D La prise en compte du PCET de l'Agglomération Seine-Eure

### PRESENTATION

Applicable depuis avril 2014, le Plan Climat Energie Territorial de l'Agglomération Seine-Eure décline à l'échelle de l'intercommunalité les orientations du SRCAE de Haute-Normandie et du PCET du Département de l'Eure, en fixant les objectifs propres au territoire de l'Agglo.

Le PCET définit au total 42 actions à appliquer pour orienter le territoire vers un développement durable. Ces actions sont traitées à travers les dix thématiques suivantes :

- Adaptation aux impacts du changement climatique sur le territoire ;
- Actions transversales ;
- Energie et bâtiments du territoire ;
- Energie et bâtiments publics ;
- Energies renouvelables ;
- Industrie et tertiaire ;
- Mobilité ;
- Déchets ;
- Patrimoine ;
- Vie du PCET.

### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLUiH DES ACTIONS RETENUES PAR LE PCET DE L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

Le tableau suivant reprend les axes et actions du PCET de l'Agglomération Seine-Eure applicables à travers le PLUiH.

Objectifs	Dispositions	Traduction à travers le PLUiH
<b>Adaptation aux impacts du changement climatique sur le territoire</b>		
<b>Prévenir les risques liés aux changements climatiques</b>	Elaboration d'une stratégie locale pour la gestion des risques d'inondation	<p>Les risques d'inondation ont été pris en compte tout au long de l'élaboration du PLUiH.</p> <p>Le plan de zonage reporte les secteurs concernés par un risque de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que les secteurs soumis à l'application d'un PPRi. Le règlement fixe ensuite des prescriptions concernant la constructibilité dans ces espaces et renvoie également aux PPRi applicables et leur règlement.</p> <p>Les OAP font l'inventaire des risques d'inondation éventuellement présent sur les sites où elles s'appliquent et définissent ensuite des règles d'urbanisation pour protéger les futurs habitants ou usagers des sites vis-à-vis du risque.</p> <p>L'Agglomération Seine-Eure a prévu d'engager une étude de Stratégie Locale de Gestion du Risque d'inondation (SLGRI) afin d'enrichir ses connaissances en matière de risques d'inondation existants sur son territoire et pour améliorer ses capacités à prévenir de ces risques.</p>

Actions transversales		
<b>Préserver l'espace</b>	Préservation du foncier agricole et favoriser de nouvelles activités agricoles	Le PLUiH limite fortement la consommation du foncier agricole. Les documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC) classaient jusqu'ici en zone agricole l'équivalent de 33% de la superficie du territoire intercommunal. Le plan de zonage défini par le PLUiH conserve l'équivalent de 32,6% du territoire en zone agricole.
Mobilités		
<b>Urbanisme</b>	Intégrer des limites au développement des places de stationnement urbain (SCoT et PDU)	Le PLUiH applique les orientations du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord en termes de limitation des places de stationnement ( <i>voir 3.2 Justification de la compatibilité du PLUiH avec les documents de rang supérieur, La compatibilité du PLUiH avec le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord</i> ).
	Favoriser la densification urbaine autour des axes structurants de transport en commun collectif	<p>Les pièces réglementaires du PLUiH (plan des hauteurs, plan des espaces libres et OAP) permettent d'envisager la densification des espaces bâtis du cœur urbain de l'Agglomération, autour de la rue du 11 Novembre et de l'avenue Winston Churchill qui forment l'axe structurant du territoire où est prévu le déploiement d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).</p> <p>Sur ce secteur, les plans des hauteurs et des espaces libres fixent des règles facilitant la densification urbaine, entre des hauteurs maximales plus importantes que sur les autres communes et des minimums d'espaces libres faibles (en dehors des espaces inondables).</p> <p>Plusieurs OAP (rue du 11 Novembre à Louviers, la Fringale à Incarville et la Lisière à Val-de-Reuil) sont définies autour de l'axe structurant et fixent des objectifs de production de logements en cohérence avec la recherche d'une certaine intensité bâtie.</p>
	Aménager des aires de covoiturage sur le territoire	<p>Le territoire de l'Agglo comprend déjà plusieurs aires de covoiturage, placées à des endroits stratégiques, à proximité immédiate des principaux axes de transport.</p> <p>Un emplacement réservé est défini à travers le PLUiH pour la création d'une aire de covoiturage de 1500m<sup>2</sup> sur la commune de Vironvay.</p>

## E La prise en compte du PRAD de Haute-Normandie

### PRESENTATION

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable de l'ancienne région de Haute-Normandie a été validé le 5 avril 2013. Réalisé pour la période 2012-2019, ce plan vise à mettre en place des orientations et des actions concrètes pour le renouvellement de l'agriculture normande. Le PRAD se structure autour de 5 défis :

- Défi n° 1 - Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes ;
- Défi n° 2 - Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs ;
- Défi n° 3 - Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols ;
- Défi n° 4 - Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire ;
- Défi n° 5 - Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLUiH DES ACTIONS RETENUES PAR LE PRAD DE HAUTE-NORMANDIE

Le tableau suivant reprend les défis et actions du PRAD de Haute-Normandie applicables à travers le PLUiH.

Actions	Traduction à travers le PLUiH
<p><b>Défi n° 3 - Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols</b></p>	
<p><b>Limiter l'artificialisation des sols agricoles en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorisant d'abord l'utilisation des friches industrielles, puis des terres dont la valeur économique est la plus faible</li> <li>- promouvant une meilleure coordination des politiques d'aménagement et de développement et des outils de planification des collectivités.</li> </ul> <p><b>Prévenir le mitage en veillant à une meilleure prise en compte de activités agricoles lors de l'élaboration des documents d'urbanisme</b></p>	<p>L'Agglomération Seine-Eure a travaillé à l'identification du potentiel densifiable des zones industrielles existantes avec la collaboration de la CCI des Portes de Normandie, afin de déterminer des capacités de ces zones à limiter les besoins de foncier nouveau pour le développement économique du territoire.</p> <p>Le PLUiH permet la reconversion de friches industrielles, telle que le site de l'ancienne usine Labelle à Saint-Pierre-du-Vauvray. Le PLUiH y définit une OAP qui cadre le futur réaménagement du secteur.</p> <p>Le PLUiH comprend un diagnostic de l'activité agricole qui a permis de mieux appréhender les principales caractéristiques de cette activité sur l'Agglomération Seine-Eure et d'en traduire les enjeux à travers les pièces réglementaires du PLUiH.</p> <p>Le PLUiH veille à limiter fortement le mitage des espaces agricoles. Aucune zone d'urbanisation future n'est définie sur un secteur qui serait isolé des principaux bourgs et centres-villes du territoire. En zones agricole et naturelle, les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont uniquement permises au sein de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme), avec les secteurs Ah et Nh.</p>
<p><b>Intégrer les enjeux du schéma de cohérence écologique et contribuer notamment à la réalisation de la trame verte et bleue en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soutenant l'implantation de haies avec une valorisation de la biomasse produite (valorisation énergétique du bocage, agroforesterie)</li> </ul>	<p>Le plan de zonage identifie 168 km de haies et alignements d'arbres sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Ces éléments sont protégés par le règlement du PLUiH en application de l'article L.1561-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Il est question d'éléments naturels qui participent à la structuration des paysages, mais aussi au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale car constituant des corridors écologiques évidents.</p>

<p>- préservant le foncier agricole</p> <p>- préservant voire renforçant les éléments topographiques (ou infrastructure agroécologiques) tels que les haies, les jachères environnementales...</p>	
<p><b>Défi n° 4 - Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire</b></p>	
<p><b>Appuyer le développement de projets portés conjointement par des collectivités et des agriculteurs (tourisme, production d'énergie, vente de produits locaux)</b></p>	<p>Le règlement du PLUiH permet en zone agricole le développement d'activités connexes à l'agriculture, en autorisant en zone A le commerce de détails, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique à la condition que ces destinations se rattachent à une activité principale qui ne peut être qu'agricole.</p> <p>Le plan de zonage identifie par ailleurs les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments ont été repérés notamment en fonction de leurs caractéristiques (volume, qualité architecturale, localisation dans la parcelle). Le PLUiH encourage ainsi à la création de projets pour la valorisation des espaces agricoles et des anciens corps de ferme.</p>

## F La prise en compte du PPRDF de Haute-Normandie

### PRESENTATION

Approuvé le 27 mars 2012 par arrêté préfectoral, le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier vise à redéfinir les modalités d'exploitation des massifs boisés régionaux, tout en veillant à leur protection et à leur valorisation.

Le PPRDF définit trois thématiques prioritaires, qui se déclinent en actions :

1. Gérer durablement la ressource forestière :
  - Intensifier le renouvellement des peuplements et dynamiser la sylviculture
  - Promouvoir et suivre les stratégies locales de développement forestier
  - Rechercher un bon équilibre forêt gibier
  - Animer, former et soutenir les investissements dans le secteur des entreprises d'exploitation forestière et de travaux forestiers
  - Etudier les possibilités de récolte des bois rémanents
  - Regrouper la gestion et réduire le morcellement
2. Améliorer les zones identifiées à particularités ou avec contraintes
  - Remettre en production des peuplements pauvres ou en impasse sylvicole sur bonnes stations forestières
  - Améliorer la desserte forestière
3. Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement
  - Accompagner les démarches territoriales
  - Informer et communiquer sur la forêt et la filière auprès du grand public
  - Piloter la mise en œuvre du PPRDF

### LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLUiH DES ACTIONS RETENUES PAR LE PPRDF DE HAUTE-NORMANDIE

Parmi les thématiques et actions précédemment évoquées, seule la troisième thématique et sa première action sont réellement applicables à travers le PLUiH.

Objectifs	Dispositions	Traduction à travers le PLUiH
<b>Thématique 3 : Placer la forêt au centre des enjeux du territoire et mettre en place les dispositifs d'accompagnement</b>		
<b>Accompagner les démarches territoriales</b>	Bonne intégration des enjeux forestiers dans les documents d'aménagement du territoire en conformité avec le SRCE et la trame Verte et Bleue.	Le PLUiH tient compte des objectifs du SRCE de Haute-Normandie et permet la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Le document classe en effet en zone Naturelle inconstructible les principaux réservoirs de biodiversité que constituent les massifs boisés. Ceux-ci font par ailleurs soit l'objet d'un plan de gestion, soit d'un classement en zone Natura 2000, soit d'un classement en tant qu'Espace Boisé Classé, ce qui dans tous les cas garantit leur protection.

## 4 Justification de la construction du PLUiH et de la compatibilité entre ses pièces

### 4.1 Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

#### A La construction du PADD

##### LA METHODOLOGIE EMPLOYEE ET LES OBJECTIFS RECHERCHES

Comme expliqué en préambule du présent document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH s'inspire du Projet de Territoire de l'Agglomération Seine-Eure élaboré en 2015. Le PADD constitue la porte d'entrée de l'application réglementaire de la feuille de route que constitue le Projet de Territoire.

L'armature du PADD reprend ainsi celle du Projet de Territoire, en plaçant la protection et la valorisation des milieux naturels en tant que premier objectif du PLUiH. Les élus de l'Agglomération ont ainsi tenu à rappeler leur attachement aux richesses naturelles qui composent le territoire et constituent un atout indéniable.

La poursuite du développement démographique et l'accueil de nouveaux habitants étant deux des objectifs majeurs pour l'Agglomération Seine-Eure, ceux-ci occupent une place centrale dans le PADD. Le document y détaille de manière précise l'ambition portée par les élus du territoire sur le sujet, une ambition qui demeure toutefois mesurée et en adéquation avec les capacités du territoire à accueillir une certaine croissance de population, de l'ordre de +0,5% en moyenne par an, équivalente à celle relevée sur le Département de l'Eure au cours des dernières années.

Le soutien à l'activité économique et son développement font enfin figure de troisième grand axe structurant pour le PADD. Il y est question d'encourager l'accueil de nouvelles entreprises innovantes, créatrices d'emplois sur un territoire où le taux de chômage reste important et qui doit s'accompagner d'une réponse en matière de construction de logements pour inviter les cadres de ces entreprises à s'installer durablement sur le territoire intercommunal.

La répartition des orientations données par le PADD s'est faite en tenant compte des spécificités du territoire et des souhaits des élus de l'Agglomération. L'objectif étant de soutenir le développement du territoire sur les sujets traités par le document d'urbanisme, tout en respectant les caractéristiques de chaque commune, tant sur le plan de l'urbanisme que de la démographie, de la protection de l'environnement, de l'activité agricole, ou encore en tenant compte des équipements et des services publics existants et à même de répondre aux besoins générés par une augmentation de la population. Le PADD, dans sa construction, veille ainsi à maintenir l'équilibre qui a été défini pour le territoire intercommunal et les sept bassins de vie qui le composent, entre le pôle urbain, les pôles d'équilibres et les villages qui affichent chacun leurs spécificités et des objectifs à leur échelle.

## RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les objectifs et orientations suivants :

- **Axe 1 : Un territoire à haute qualité de vie**

1. Maintenir un cadre de vie attractif
  - 1.1 Protéger et valoriser les paysages
  - 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel
  - 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire
2. Préserver et optimiser les ressources
  - 2.1 L'agriculture : force économique et gestion des paysages
  - 2.2 Optimiser les ressources et leur gestion
3. Le tourisme vert, support de développement pour le territoire

- **Axe 2 : Un territoire équilibré pour vivre et grandir**

1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité
2. Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée
  - 2.1 Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement
  - 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain
  - 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie
  - 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels
3. Un développement équilibré conforté par la mobilité
  - 3.1 Consolider l'accessibilité depuis et vers le grand territoire
  - 3.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile
  - 3.3 Favoriser les mobilités durables

- **Axe 3 : Un territoire innovant et créateur d'emplois**

1. Favoriser la création d'emplois sur le territoire
2. Assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire
  - 2.1 Poursuivre le développement des filières performantes ou à haute valeur ajoutée sur le territoire
  - 2.2 Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire
  - 2.3 Promouvoir un aménagement numérique au service du territoire
3. Développer l'armature commerciale du territoire
  - 3.1 Conforter le pôle commercial majeur de l'Agglomération Seine-Eure autour des villes-centre de Louviers et de Val-de-Reuil
  - 3.2 Assurer le développement des commerces et services de proximité au sein des pôles d'équilibre et des villages

## B Le respect du cadre législatif et de son application réglementaire

### RAPPEL DES DERNIERES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

Les lois Grenelle de 2009 et 2010, ainsi que la loi Alur de mars 2014 ont réformé le contenu et la façon d'élaborer des documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme. Désormais, la coopération intercommunale est fortement encouragée afin d'aboutir à des projets plus cohérents et à une application des règles d'urbanisme plus équitable et justifiée. La loi Alur a en effet engagé le transfert de la compétence relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire jusqu'ici détenue par les communes vers les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et dont fait partie l'Agglomération Seine-Eure. Dès lors que le transfert de compétence a été voté par le Conseil communautaire, l'EPCI peut décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquant sur l'intégralité de son territoire. C'est la décision qui a été prise par l'Agglomération Seine-Eure, à laquelle s'est ajoutée le souhait d'obtenir un document ayant la valeur de Programme Local de l'Habitat (PLH), d'où le terme employé de « PLUiH ».

Les principales modifications apportées par les lois Grenelle et Alur portent sur le renforcement de la prise en compte de l'environnement au sein des projets d'aménagement, la réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation et pour cela sur l'encouragement à la densification des espaces urbanisés.

Les lois Grenelle ont permis de mettre en avant le concept dit de « Trame Verte et Bleue », traité à travers *l'Etat Initial de l'Environnement* du PLUiH. À la suite de cela, les régions ont été chargées d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont l'objectif était d'identifier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue régionale, entre les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les PLU sont ensuite chargés de préciser cette analyse à l'échelle du territoire sur lequel ils s'appliquent, pour veiller à ce que leurs règles permettent la préservation de la TVB locale.

La loi Alur est venue modifier le contenu du règlement des PLU. Cette loi a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol, pour encourager à la densification urbaine et limiter ainsi les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation. À la suite de l'application de la loi Alur, un PLU doit désormais afficher à travers son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation qu'il permet. Cet objectif se doit ainsi de comparer la consommation d'espaces estimée pour les années à venir avec la consommation d'espaces constatée au cours des années qui ont précédé l'élaboration du document d'urbanisme.

### L'APPLICATION DE LA LOI A TRAVERS LE PADD DU PLUiH

A travers son *Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel*, le PADD fixe un objectif de protection des espaces naturels et des éléments qui composent la Trame Verte et Bleue locale. Il en va de la protection des réservoirs de biodiversité du territoire (zones humides, grands massifs boisés, boisements alluviaux, ...), ainsi que des corridors écologiques (berges des cours d'eau, ripisylves, coteaux, prairies, ...).

Le PADD inscrit également la volonté de l'Agglomération de protéger les corridors écologiques existants sur les plateaux agricoles.

Le PADD affiche également un objectif de modération de 10% de la consommation foncière par le PLUiH d'ici à 2033. L'Agglomération Seine-Eure rappelle à travers l'Axe 2 du PADD sa volonté de limiter l'étalement urbain dans les années à venir et donne le détail des actions à mener pour y parvenir. Sur ce point le PADD répond ainsi aux dernières évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire.

## C Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

### LES PRINCIPES FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

### LE RESPECT DE CES PRINCIPES PAR LE PADD

▣ **Principe 1° L'équilibre entre :**

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique de 0,5% en moyenne par an d'ici à 2033, équivalente à l'accueil d'environ 5400 nouveaux habitants. Le PADD donne ensuite la clé de répartition de cet objectif en fonction de l'armature territoriale et de son niveau d'équipement et de proximité avec les principales voies de transport terrestre maillant le territoire.

Ainsi, le pôle urbain structuré autour de Louviers et de Val-de-Reuil et qui dispose d'équipements et d'infrastructures publics performants et en nombre suffisant est amené à recevoir la majeure partie (50%) des nouveaux habitants attendus d'ici à 2033.

Le PADD donne ensuite pour objectif d'accueillir 30 à 35% des nouveaux habitants au niveau des pôles d'équilibre du territoire, sur des communes qui disposent de commerces et de services de proximité, d'équipements publics, notamment scolaires, et qui sont répartis sur l'ensemble du territoire.

L'objectif du PADD est ainsi de viser une répartition des nouveaux habitants sur les communes de la catégorie « villages » comprise entre 15 et 20%, soit un chiffre en cohérence avec les caractéristiques de ces communes et la volonté de préserver le cadre de vie en maintenant un esprit de village et d'urbanisation apaisée sur ces communes.

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*

Le PADD affiche clairement la volonté de l'Agglomération de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces nouveaux pour son développement au cours des prochaines années (*Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain*). Pour cela, le PADD évoque plusieurs grands projets de reconstruction de la ville sur elle-même, avec les opérations autour de l'axe structurant (rue du 11 Novembre et avenue Winston Churchill sur les communes de Louviers, Incarville et Val-de-Reuil), sur le site de l'ancienne gare de Louviers, ou encore sur celui de la friche Labelle à Saint-Pierre-du-Vauvray. Ces opérations doivent permettre de répondre à une large part de l'objectif de production en logements sur le temps d'application du PLUiH.

Le PADD rappelle par ailleurs la nécessité pour les projets de rechercher une mobilisation des dents creuses existantes et des parcelles mutables identifiées à travers le diagnostic urbain, afin de modérer la consommation foncière.

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*

Le PADD affiche le souhait de l'Agglomération Seine-Eure de modérer d'au moins 10% la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation (*Axe 2, 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité*).

La préservation des paysages est par ailleurs dans l'ordre d'affichage le premier objectif porté par le PADD (*Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages*). L'Agglomération dispose de paysage nombreux et variés, entre ses vallées, ses coteaux boisés et calcaires ou encore ses plateaux agricoles et le PADD rappelle la nécessité de protéger cette richesse paysagère.

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*

Le PADD donne pour objectif de préserver le patrimoine historique et architectural de l'Agglo, à travers son *Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages*.

Les projets d'aménagement devront ainsi tenir compte de l'existence de ce patrimoine et assurer sa préservation.

e) *Les besoins en matière de mobilité*

Le PADD traite des questions de mobilité à travers son *Axe 2, Objectif 3. Un développement équilibré conforté par la mobilité*. Le développement du territoire doit ainsi se faire à travers tous les modes de mobilité et tenir compte des besoins de chacun au quotidien. Les questions d'accessibilité au territoire intercommunal depuis les grands axes de transports sont traitées par le PADD, tout comme la volonté pour l'Agglomération de renforcer l'usage des modes doux et des transports collectifs, afin de réduire les besoins d'utilisation de la voiture individuelle.

Malgré tout, le territoire de l'Agglomération Seine-Eure, de part ses nombreux espaces de vie ruraux, reste face à une utilisation inévitable de la voiture, chose que le PADD n'ignore pas. Le document, plutôt que de donner des objectifs difficilement réalisables en matière de réduction de l'usage de la voiture, se concentre davantage sur la façon dont la circulation automobile pourrait être améliorée, afin d'optimiser son fonctionnement et ainsi de réduire les pertes de temps et d'énergie.

**▣ Principe 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :**

Le PADD répond à ce principe à travers son *Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages*, en affirmant la volonté de l'Agglomération de préserver d'une part ses paysages et leurs composants, d'autre part les formes urbaines en veillant à conserver la morphologie des villes et des villages. La question du traitement des entrées de villes est également abordée à travers cet objectif du PADD.

La qualité des futurs projets, en particulier d'un point de vue paysager et vis-à-vis du patrimoine bâti du territoire, est affichée clairement à travers ce premier objectif du PADD.

**▣ Principe 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] :**

La diversité des fonctions urbaines et rurales sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure s'exprime au niveau du PADD à travers le second *Axe, Un territoire équilibré pour vivre et grandir*, qui expose cette diversité en rappelant l'armature territoriale en place, entre les villes, les bourgs structurés et les villages et concernés par une répartition variable des équipements publics, des commerces de proximité ou encore des services publics en commençant par le transport collectif. C'est à travers cette répartition que le PADD explique les objectifs retenus par l'Agglomération en matière de croissance démographique et de production de logements (*Axe 2, 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité*).

La question de la mixité sociale dans l'habitat est abordée à travers l'*Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels*.

**▣ Principe 4° La sécurité et la salubrité publiques :**

L'*Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de l'Agglo (risques d'inondation, de mouvements de terrains), mais aussi des risques technologiques, des nuisances sonores ou encore de la qualité de l'air et de la pollution des sols. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront

être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques et nuisances recensés.

La protection de la ressource en eau et la gestion des déchets, parfaites illustrations des questions de salubrité publique, sont abordées à travers l'*Axe 1, Objectif 2, 2.2 Optimiser les ressources et leur gestion*.

#### ▣ **Principe 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :**

L'*Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire* permet au PADD de traiter de la gestion des risques naturels existants sur le territoire de l'Agglo (risques d'inondation, de mouvements de terrains), mais aussi des risques technologiques, des nuisances sonores ou encore de la qualité de l'air et de la pollution des sols. Sur ces points, le PADD donne des objectifs clairs qui devront être appliqués à travers les futurs projets urbains afin de protéger la population des risques et nuisances recensés.

#### ▣ **Principe 6° La protection des milieux naturels et des paysages [...] :**

La protection des paysages s'exprime clairement à travers le PADD et son *Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages*. La richesse paysagère du territoire est ici détaillée (espaces boisés, coteaux, vallées, plaines agricoles, villages, etc.).

La protection des milieux naturels est quant à elle affichée à travers l'*Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel*.

#### ▣ **Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...] :**

La recherche d'un développement durable est affichée en transparence à travers le PADD. En effet, celui-ci, en encourageant à réduire la consommation d'espaces d'une part et à concentrer autant que possible le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante d'autre part, permet de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants.

L'anticipation du changement climatique s'exprime à travers l'*Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire*, où le PADD rappelle la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de suivre les objectifs formulés à travers le Plan Climat Energie Territorial de l'Agglomération Seine-Eure.

## 4.2 Justification des choix retenus pour l'élaboration du PLUiH

### A L'organisation du plan de zonage et son application

Ce PLUiH constitue le premier document d'urbanisme intercommunal élaboré par un EPCI dans le Département de l'Eure. Sa réalisation a nécessité tout au long de la procédure une concertation profonde entre les communes, matérialisée à travers de nombreuses réunions de travail.

A travers son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, l'Agglomération Seine-Eure s'est trouvé face à la difficulté de trouver un consensus qui convient à chaque commune à travers un seul et même plan de zonage et règlement.

Mais la volonté de l'Agglo était véritablement de parvenir à constituer une base réglementaire homogène entre ses différentes communes membres, et non uniforme car il ne s'agissait pas non plus d'ignorer les spécificités à la fois urbaines et rurales du territoire.

C'est pourquoi le choix de l'Agglo s'est porté sur la définition d'un zonage limitant le nombre de zones et de sous-secteurs, en évitant par exemple la création d'indices par commune, avec le souhait de faciliter ainsi la lecture du plan et d'éviter la multiplication des règles qui pourrait donner l'impression d'un document d'urbanisme morcelé.

## PRESENTATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLUiH

### ▣ Présentation générale

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure organise un droit à bâtir sur quatre types de zones :

- La zone urbaine (U) ;
- La zone à urbaniser (AU) ;
- La zone agricole (A) ;
- La zone naturelle (N).

### ▣ Présentation par zone

#### ▪ La zone urbaine (U)

La vocation principale de la zone urbaine (U) est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUiH, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone Urbaine s'organise autour de neuf secteurs, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier.

- La zone U (urbaine) :

La zone U reprend les périmètres des zones urbaines à caractère résidentiel des POS et PLU communaux, ainsi que des Cartes Communales applicables jusqu'à l'approbation du PLUiH. Toutefois, des ajustements ont été réalisés afin d'assurer une cohérence à l'échelle de l'Agglomération. Cette zone U englobe par endroits d'anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux et qui ont été bâties durant l'application de ces documents. Cette évolution explique notamment l'augmentation d'environ 1,5pt de la part d'occupation du périmètre de l'Agglo représentée par la zone urbaine et ses sous-secteurs. La délimitation de la zone U respecte également les différentes contraintes applicables sur le territoire, notamment le zonage des trois Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) approuvés.

La zone U englobe à la fois les secteurs urbains anciens, comme les cœurs de villes et de bourgs dont les formes architecturales et urbaines sont assez marquées et permettent assez facilement de reconnaître le caractère ancien d'une construction, et les secteurs urbains résidentiels plus récents.

A la suite des réflexions portées par les élus lors du travail d'élaboration du règlement du PLUiH, la seule règle d'urbanisme qui distinguait véritablement ces deux types de tissu urbain portait sur l'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique. La volonté de l'Agglo étant notamment de limiter le nombre de zones au sein du PLUiH, il a été décidé de n'appliquer qu'une seule zone urbaine à dominante d'habitat et à caractère mixte. Les différences d'implantation se matérialisent ainsi à travers une règle graphique, appliquée directement sur le plan de zonage au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme.

A travers son règlement, la zone U permet le développement d'une certaine mixité fonctionnelle, caractéristique des cœurs urbains entre commerces, services à la personne, équipements et activités, tout en restant à dominante d'habitat ce qui explique que le règlement lie par exemple les possibilités d'implantation d'une activité économique en zone U à la limitation de leurs nuisances vis-à-vis des habitations voisines et de leurs occupants.

Le règlement de la zone U doit enfin faciliter la densification urbaine et les projets de renouvellement urbain, avec le principe de reconstruire la ville sur la ville et de mobiliser pour cela des terrains déjà urbanisés, partiellement ou en totalité, et d'y reconstruire un bâtiment dont l'implantation est facilitée par des règles d'urbanisme relativement souples et favorisant le dialogue entre le porteur de projet et l'autorité compétente en matière d'instruction du droit des sols.

- La zone Up (urbaine patrimoniale) :

La zone Up s'applique sur un nombre de secteurs limités, justifiés par leurs caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques et bien identifiées à travers le diagnostic patrimonial du PLUiH. Il est question des cœurs historiques des communes suivantes : Acquigny, Igoville, Léry, Le Vaudreuil, Louviers et Pont-de-l'Arche.

L'objectif du classement en zone Up est de renforcer les prescriptions du règlement en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aspects extérieurs des constructions, en justifiant d'un intérêt général au sens où les secteurs concernés incarnent l'histoire du territoire et contribuent à sa renommée. A partir de là, toute construction nouvelle autorisée par le PLUiH en zone Up doit respecter des règles d'urbanisme dont le but est bien de protéger le caractère patrimonial de la zone en question et non de contraindre un projet de façon aveugle.

Le règlement tient notamment compte de l'étroitesse des rues et des parcelles que l'on retrouve généralement en zone Up. Si les constructions nouvelles autorisées en zone Up doivent obligatoirement s'implanter sur la limite de l'emprise publique, le règlement précise que cette règle ne s'applique pas en cas de parcelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 6m.

- La zone Uvr (urbaine Val-de-Reuil) :

La zone Uvr s'applique sur le cœur urbain et les secteurs résidentiels de Val-de-Reuil. Il est question d'une zone qui tient compte des spécificités de la ville nouvelle et de son urbanisme récent. Le règlement précise ainsi les règles applicables dans la seule zone Uvr en matière d'implantation des constructions (par rapport aux limites de l'emprise publique, des autres voies de desserte ou encore des limites séparatives de propriété), de traitement des façades, des toitures et des clôtures.

La zone Uvr intègre les anciennes zones UA, UAa, UB et UC du PLU de la commune de Val-de-Reuil.

- La zone Uh (urbaine de hameau) :

Le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord identifie les secteurs de hameaux considérés comme pouvant se développer au sens où, dès lors que leur tissu bâti ne dispose plus de possibilités suffisantes de densification, ces hameaux peuvent faire l'objet d'une extension urbaine dans des proportions maîtrisées.

Ces hameaux sont les suivants :

- La Vallée sur les communes de Terres de Bord et La Haye Malherbe
- Le Plessis sur la commune de Amfreville-sous-les-Monts
- Le Mesnil sur la commune d'Andé
- Le Vieux Rouen sur la commune de Saint-Pierre-du-Vauvray
- La Vacherie sur la commune de Surville
- La Mare Hermier sur la commune d'Amfreville-sur-Iton

Le PLUiH reprend ici les prescriptions du SCoT en classant en zone Uh les hameaux précédemment cités. Ceux-ci disposent pour la plupart d'espaces densifiables relevés à travers la première partie du Rapport de présentation du PLUiH (*Diagnostic urbain, 5. Le potentiel foncier mobilisable en densification et sa traduction en nombre de logements*). Parmi eux, seuls les hameaux de La Vallée (Terres de Bord, La Haye-Malherbe), du Plessis (Amfreville-sous-les-Monts) et du Mesnil (Andé) s'accompagnent d'une zone à urbaniser (AU). Le hameau du Plessis à Amfreville-sous-les-Monts correspond en réalité au bourg de la commune, en regroupant les constructions les plus récentes, ainsi que la Mairie et l'école.

Le règlement de la zone Uh est similaire à celui de la zone U, dans le sens où il cherche à faciliter la densification des espaces bâtis et qu'il autorise une certaine mixité fonctionnelle. La distinction de zonage se justifie avant tout par l'identification préalable réalisée par le SCoT.

- La zone Ue (urbaine équipements) :

La zone Ue s'applique au niveau des secteurs urbains destinés uniquement à la construction et au fonctionnement d'équipements publics. Le règlement de cette zone n'autorise ainsi que les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et ne fixe par la suite aucune règle précise quant à l'implantation, le gabarit ou encore l'aspect de ces futures constructions étant donné qu'il est question de construire des équipements maîtrisés par la puissance publique.

Au total, le plan de zonage comprend dix zones Ue, réparties sur seulement 6 communes (Les Damps, Pont-de-l'Arche, La Haye-Malherbe, Criquebeuf-sur-Seine, Terres de Bord et Val-de-Reuil).

- La zone Uz (urbaine activités économiques et industrielles) :

La zone Uz est à dominante d'activités économiques et s'applique sur les sites en fonctionnement au moment de l'élaboration du PLUiH.

Le règlement de la zone Uz autorise tout type d'activités (hors agriculture), y compris les activités industrielles. La création d'autres types de construction est soumis à la condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité économique ou compatible avec elle dans le sens où elles n'accueillent pas de public ou de clients de façon permanente.

Les règles d'implantation définies en zone Uz visent tout d'abord à éviter la sortie directe de véhicules sur une voie publique, d'où le fait d'imposer un recul minimum de 10m pour toute construction par rapport à la limite de rue. Ensuite, le règlement ne fixe aucune disposition particulière pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative de propriété, de façon à ne pas contraindre l'activité économique dans son fonctionnement et ses projets de développement, et par là même pour permettre d'optimiser l'utilisation du foncier disponible en zone Uz (*voir Rapport de présentation, partie 1 ; Diagnostic socio-économique, 3. Le potentiel foncier mobilisable en densification des zones économiques*).

Les zones Uz se retrouvent sur 19 communes de l'Agglomération Seine-Eure et sont avant tout localisées au niveau du pôle urbain.

- *La zone Uza (urbaine activités économiques et artisanales) :*

La zone Uza se démarque de la zone Uz en interdisant les constructions à destination d'industrie, un choix qui se justifie par la volonté de recentrer le développement industriel du territoire au niveau des principales zones d'activités. Les industries existantes au sein de ces zones peuvent poursuivre leur fonctionnement mais ne pourront envisager de développement supplémentaire en zone Uza. Les élus ont ici exprimé leur souhait de ne pas augmenter les nuisances diverses sur des secteurs jouxtant de l'habitat. Au total, 12 sites Uza sont définis sur dix communes.

En dehors de ces dispositions, le règlement de la zone Uza est similaire à celui de la zone Uz.

- *La zone Uir (urbaine & projet d'infrastructures routières) :*

La zone Uir est définie sur les secteurs urbains à vocation d'habitat et de mixité fonctionnelle et situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

Le règlement de cette zone vise simplement à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen. Aucune règle urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère n'y est par conséquent définie.

- *La zone Uzir (urbaine activité économiques & projet d'infrastructures routières) :*

La zone Uzir est définie sur les secteurs urbains à vocation d'activité économique et situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

Comme pour la zone Uir, le règlement de cette zone vise simplement à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen. Aucune règle urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère n'y est par conséquent définie.

### ▪ La zone à urbaniser (AU)

La zone AU est non bâtie et peut être à usage agricole, ou revêtir un caractère naturel ou de friche urbaine. Son ouverture à l'urbanisation doit permettre de répondre aux objectifs de l'Agglomération, que ce soit sur le plan du développement de l'habitat, comme en termes de développement économique. Il n'est pas toujours question d'une zone ouverte en extension urbaine. Certaines zones AU peuvent aussi être délimitées au sein de l'enveloppe urbaine, sur des secteurs dont la superficie et l'emplacement ne se prêtent pas à un classement en zone U.

#### La distinction entre la zone AU et la zone 2AU :

Deux catégories de zones AU sont définies par le règlement du PLUiH, entre la zone AU simple et la zone 2AU. La distinction entre ces deux catégories s'explique par le fait qu'une zone AU est considérée comme étant desservies par les réseaux nécessaires à son aménagement (eau potable, électricité), tandis qu'une zone 2AU mérite encore des travaux d'installation, d'extension ou de mise à niveau des réseaux existants pour pouvoir être aménagée, ce qui explique que son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du document d'urbanisme.

#### Zone AU et OAP :

Une zone AU est systématiquement couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci est la seule à réglementer les usages et modes d'occupation du sol au sein d'une zone AU en respect du cadre fixé par l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumise à modification ou révision du PLUiH, celles-ci ne sont pas couvertes par une OAP. La vocation future d'une zone 2AU n'est par ailleurs pas non plus précisé comme cela est le cas pour les zones AU. Les principes d'aménagement de ces zones 2AU et leur destination seront précisés à la suite de l'évolution du document d'urbanisme.

#### Méthodologie employée pour la définition des zones AU :

Les zones déjà ouvertes à l'urbanisation par les documents d'urbanisme communaux ont pu servir de base à la réflexion des élus et à la définition des zones AU à travers le PLUiH. Certaines de ces zones n'ont pour autant pas été conservées après avoir été considérées comme n'étant pas nécessaires pour répondre au projet intercommunal. Les zones AU retenues l'ont été après avoir croisé un certain nombre de critères. Il s'agissait pour les élus de retenir les zones les plus adaptées pour permettre de répondre aux objectifs du PADD sur les plans de la démographie, de l'habitat et de l'économie, et à la fois de soutenir les besoins du territoire en fonction de ses bassins de vie, d'ouvrir ou de maintenir l'ouverture des zones les plus accessibles et les moins impactantes en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, de préservation des paysages et des ressources naturelles. Sur ce dernier point, la délimitation d'une zone AU s'est systématiquement faite dans un souci de préservation des espaces de type ZNIEFF, Natura 2000, zones humides ou encore espaces boisés et de prise en compte de la Trame Verte et Bleue. En cas d'influence, supposée ou avérée, sur le milieu naturel, les OAP réglementant les zones AU doivent permettre de protéger le milieu et de maintenir les corridors écologiques identifiés.

#### Les cinq types de zone AU dans le PLUiH :

Le règlement du PLUiH comprend cinq types de zones AU qui se distinguent essentiellement par leur vocation future.

- La zone AU (à urbaniser à vocation résidentielle ou mixte) :

La zone AU est à destination mixte ou à vocation principale d'habitat. Pour autant, c'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit systématiquement la ou les destinations principales du site et qui détermine des principes d'aménagement à suivre, qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble ou d'aménagements au coup par coup. Le règlement du PLUiH n'a ainsi pas de portée au sein des zones AU.

La zone AU doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PADD, en complément de l'estimation du potentiel de logements constructibles en densification (*voir Rapport de présentation, partie 1 ; Diagnostic urbain, 5. Le potentiel foncier mobilisable en densification et sa traduction en nombre de logements*). Les OAP qui encadrent leur urbanisation à venir ont été établies de façon à fixer à la fois des principes de bases pour assurer des garanties essentielles en termes de paysages, de Trame Verte et Bleue, d'urbanisme, d'architecture, de stationnement, de prise en compte de l'activité agricole, etc., tout en laissant la possibilité au porteur de projet de formuler des propositions d'aménagement et d'engager ainsi un dialogue avec la collectivité et ses services.

- La zone AUz (à urbaniser pour activités économiques) :

La zone AUz est à destination principalement d'activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires. Ce type de zone doit permettre de répondre aux objectifs de développement économique de l'Agglo formulés par son Projet de territoire, par le PADD du PLUiH, mais aussi à travers le projet de « l'Axe Seine ».

- La zone AUir (à urbaniser & projet d'infrastructures routières) :

La zone AUir est définie sur les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat et de mixité fonctionnelle et situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

A travers leurs Dispositions Générales, les OAP concernées visent simplement à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen. Aucune règle urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère ni y est par conséquent définie.

- La zone AUzir (à urbaniser pour activités économiques & projet d'infrastructures routières) :

La zone AUzir est définie sur les secteurs à urbaniser à vocation d'activité économique et situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

Comme pour la zone AUir, les OAP concernées visent simplement à travers leurs Dispositions Générales à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen. Aucune règle urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère ni y est par conséquent définie.

- La zone 2AU (à urbaniser à long terme) :

La zone 2AU s'applique au niveau des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen-long terme pour des raisons liées à une absence ou une insuffisance des réseaux indispensables à tout aménagement (eau potable, électricité). Comme le prévoit l'article L.153-31, 4° du Code de l'urbanisme, la mobilisation d'une zone 2AU doit au préalable être précédée soit d'une modification du PLUiH (si la zone 2AU a été inscrite depuis moins de 9 ans), soit à sa révision (s'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU inscrite depuis plus de 9 ans).

La zone 2AU participe malgré tout à répondre aux objectifs du PADD puisque, même si son urbanisation n'est pas prévue à court terme, elle définit des possibilités de constructions nouvelles dans l'avenir.

Les zones 2AU, au nombre de six à travers le plan de zonage, sont toutes situées dans la continuité du tissu bâti existant et ont été retenues selon les mêmes critères de sélection que ceux appliqués pour les zones AU. Hormis pour la zone 2AU sur la commune d'Alizay, les cinq autres zones correspondent au maintien d'une ouverture à l'urbanisation qui était déjà portée à travers les documents d'urbanisme communaux.

#### ▪ La zone agricole (A)

La zone agricole couvre les secteurs qui ont vocation à soutenir le fonctionnement de l'activité agricole et son développement. Cette zone n'est pas destinée à faire l'objet de constructions de logements nouveaux, en dehors éventuellement des hameaux dont les « dents creuses » pourront être bâties si l'opportunité se présente. La zone A n'a pas non plus pour objectif de voir se développer des activités économiques autres qu'agricoles, en dehors là encore des hameaux isolés en zone agricole et identifiés comme pouvant accueillir de façon maîtrisée de l'artisanat, du commerce de proximité ou encore de l'hébergement touristique, tant que cela ne nuit pas à l'activité principale et dominante qu'est l'agriculture.

#### Zone A et STECAL :

La zone A abrite ainsi des secteurs bâtis répondant à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), donnée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs font l'objet d'un classement en Ah (pour « Agricole-hameau ») qui leur permettent par exemple de construire de nouveaux logements mais uniquement au sein de leur enveloppe bâtie, en comblant des dents creuses ou espaces mutables existants. Pour ce STECAL Ah, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, en réponse aux exigences de l'article L.151-13 du CU.

#### Un zonage en cohérence avec le précédent :

Le PLUiH ne fait ici que reprendre le droit à bâtir déjà présent à travers les documents d'urbanisme communaux au sein des hameaux de la zone agricole. Le document ne crée pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire qui n'aurait pas été affichée jusqu'ici par les communes.

Entre les documents communaux et le PLUiH, la zone agricole évolue relativement peu. Alors qu'elle représentait jusqu'ici environ 33% de la superficie du territoire intercommunal, le zonage du PLUiH classe encore près de 32,6% d'espaces en zone agricole et ses sous-secteurs.

#### Les secteurs constituant la zone A :

La zone agricole n'est couverte par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle se compose de quatre types de zones.

- La zone A (agricole) :

La zone A protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités

agricoles et l'évolution des bâtiments existants à l'approbation du PLUiH. Il n'est pas ici question de réglementer les pratiques agraires, des choses qui ne font pas partie du champ d'application du PLUiH.

Le règlement de la zone A se veut ainsi relativement souple, de façon à ne pas contraindre outre mesure l'activité agricole dans son fonctionnement. Il s'agit pour le PLUiH de permettre une évolution de cette activité qui a désormais besoin de se diversifier tout en gagnant en efficacité. En ce sens, les règles d'urbanisme applicables en zone A se doivent de rester assez simples. C'est le cas pour les règles de hauteur maximale des constructions, plus précises au sein du STECAL Ah qu'en zone A où la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m. Il s'agit là d'une règle édictée en concertation avec certains exploitants agricoles, mais aussi avec la Chambre d'Agriculture de l'Eure.

- La zone Ah (agricole hameau) :

La zone Ah constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comme expliqué précédemment. Ce classement couvre les hameaux isolés en zone agricole et leur permet de mobiliser les espaces encore libres et densifiables entre les constructions existantes. Ce régime permet aussi d'envisager le maintien ou le développement d'activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité ou encore l'hébergement touristique. Pour autant, la zone Ah se doit de conserver une capacité d'accueil limitée puisque son but demeure de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'activité principale qu'est l'agriculture, présente partout aux alentours.

Les différents hameaux classés en Ah participent dès lors à la production de logement en réponse aux objectifs fixés par le PADD. Cependant, le potentiel de logement représenté par ces hameaux demeure faible, pour les raisons précédemment avancées de préservation avant tout du caractère agricole de la zone.

- La zone Ac (agricole carrières) :

La zone Ac concerne les espaces faisant l'objet d'une exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Leur classement en zone A indique que la vocation des zones Ac est de retrouver un rôle agricole dans l'avenir, après l'arrêt de l'exploitation par les carriers et le remblaiement des sites exploités.

Le règlement encadre de manière claire les autorisations du droit des sols en zone Ac en liant la création de toute construction nouvelle à l'activité d'exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Le règlement fixe par ailleurs des prescriptions précises quant aux modalités de remblaiement autorisées, de façon à garantir que le retour à l'espace agricole se fasse de façon qualitative.

- La zone Ap (agricole paysager) :

La zone Ap a pour vocation de préserver les ouvertures paysagères remarquables existantes en zone agricole. Il en va du maintien des cônes de visibilité intéressants, faisant la qualité des paysages sur l'Agglomération Seine-Eure et permettant aussi de mettre en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de la zone Ap interdit pour cela toute construction nouvelle, y compris celles à vocation agricole. Le soutien à l'activité agricole est certes un objectif affiché du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pour autant la protection et la valorisation des paysages en est un autre, ce qui justifie que certains secteurs agricoles protégés (neuf au total dans le plan de zonage du PLUiH) ne pourront accueillir strictement aucune construction nouvelle.

- La zone Air (agricole & projet d'infrastructures routières) :

La zone Air s'applique sur les secteurs agricoles et situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

Le règlement de cette zone vise simplement à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen. Aucune règle urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère ni y est par conséquent définie. Aucune construction nouvelle et destinée au fonctionnement de l'agriculture n'y est par ailleurs permise par le règlement du PLUiH.

- La zone naturelle (N)

Une zone qui protège :

La vocation première de la zone naturelle est la protection du milieu naturel existant sur l'Agglomération Seine-Eure et de ses richesses écologiques et paysagères.

Cette zone protège en effet la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels. Sont également classés en zone naturelle les espaces qui ne sont ni urbanisés, ni agricoles.

La zone naturelle s'applique pour assurer le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale, en protégeant les réservoirs de biodiversité (boisements, haies, bosquets, mares, zones humides, etc.) et en maintenant les corridors écologiques.

Le règlement de la zone N interdit ainsi 15 des 20 sous-destinations données par le Code de l'urbanisme et n'autorise les cinq sous-destinations restantes qu'à condition que les constructions envisagées ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites dans lesquels elles s'implantent et notamment leur aspect boisé lorsqu'il existe.

Zone N et STECAL :

La zone N abrite elle aussi des secteurs bâtis répondant à la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), donnée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs font l'objet d'un classement en Nh (pour « Naturel-hameau ») qui leur permet par exemple de construire de nouveaux logements mais uniquement au sein de leur enveloppe bâtie, en comblement des dents creuses ou espaces mutables existants. Pour ce STECAL Nh, le règlement précise là aussi les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone, en réponse aux exigences de l'article L.151-13 du CU.

Un zonage qui accroît la part des espaces naturels :

Entre les documents communaux et le PLUiH, la superficie de la zone naturelle augmente. Alors qu'elle représentait jusqu'ici environ 50% de la superficie du territoire intercommunal, le zonage du PLUiH classe encore près de 52% d'espaces en zone naturelle et ses sous-secteurs. Le document va ainsi au-delà de la seule protection des espaces naturels existants, il en protège désormais davantage.

Certains hameaux existants en zone naturelle peuvent recevoir des constructions nouvelles. Le PLUiH ne fait ici que reprendre le droit à bâtir déjà présent à travers les documents d'urbanisme communaux au sein des hameaux de la zone naturelle. Le document ne crée pas d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire qui n'aurait pas été affichée jusqu'ici par les communes. Au contraire, le document renforce même le caractère naturel de certains hameaux qui étaient jusqu'ici classés en zone urbaine et dont le développement doit désormais respecter le milieu naturel dans lequel il se trouve.

#### Les secteurs constituant la zone N :

La zone naturelle n'est couverte par aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle se comprend au total neuf secteurs.

- La zone N (naturelle) :

La zone N a donc pour objectif principal de protéger le milieu naturel et ses composants. Le règlement du PLUiH applique avant tout une interdiction de construire en zone N et soumet les seules destinations qu'il autorise à la condition de respecter le milieu naturel et les caractéristiques des sites concernés. La zone N s'applique donc en priorité au niveau des espaces de coteaux et de vallées, nombreux sur le territoire. Les principaux espaces boisés (hors bosquets de petite superficie et isolés en zones urbaines ou agricoles) font également l'objet d'un classement en zone N. Pour ces marqueurs du territoire, la priorité est donnée à la préservation pure et simple des paysages et des milieux naturels.

Le classement en zone N ne peut interdire les pratiques agraires ni le travail du sol. Son application règlemente en revanche davantage l'implantation de constructions agricoles, limitées à une emprise au sol de 70m<sup>2</sup> et autorisées à être bâties à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites dans lesquels elles s'implantent et notamment leur aspect boisé lorsqu'il existe. Ces règles s'expliquent tout simplement par le fait que la zone N n'est pas celle qui doit soutenir le développement de l'activité agricole. Ce rôle revient à la zone A.

La zone N couvre à elle seule 47% du territoire de l'Agglomération Seine-Eure (14 646 ha), ce qui démontre le rôle avant tout protecteur du règlement du PLUiH.

- La zone Nh (naturelle hameau) :

La zone Nh constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comme expliqué précédemment. Ce classement couvre les hameaux isolés en zone naturelle et leur permet de mobiliser les espaces encore libres et densifiables entre les constructions existantes. Ce régime permet aussi d'envisager le maintien ou le développement d'activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité, l'hébergement touristique ou encore l'activité tertiaire (bureau). Pour autant, la zone Nh se doit de conserver une capacité d'accueil limitée puisque son but demeure avant de respecter le milieu naturel au sein duquel elle se trouve.

Les différents hameaux classés en Nh participent dès lors à la production de logements en réponse aux objectifs fixés par le PADD. Cependant, le potentiel de logements représenté par ces hameaux demeure faible, pour les raisons précédemment avancées de préservation avant tout du caractère naturel de la zone.

- La zone Nj (naturelle jardins) :

La zone Nj couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées.

Le rôle de la zone Nj consiste bien avant tout en la sauvegarde d'espaces non bâtis et de respiration entre les constructions établies. Cette zone permet de répondre à une attente des

élus de l'Agglomération Seine-Eure qui ont souhaité limiter les possibilités de densification urbaine dans certains secteurs où la priorité est donnée à la préservation d'un certain cadre de vie.

La zone Nj demeure assez réduite dans son application. Elle n'est appliquée que sur sept communes au total et ne représente qu'une superficie de 14,7ha, soit environ 0,05% du territoire intercommunal.

- La zone Nc (naturelle carrières) :

La zone Nc concerne les espaces faisant l'objet d'une exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Leur classement en zone N indique que la vocation des zones Nc est de retrouver un aspect naturel dans l'avenir, après l'arrêt de l'exploitation par les carriers et le remblaiement des sites exploités.

Le règlement encadre de manière claire les autorisations du droit des sols en zone Nc en liant la création de toute construction nouvelle à l'activité d'exploitation de carrière autorisée par arrêté préfectoral. Le règlement fixe par ailleurs des prescriptions précises quant aux modalités de remblaiement autorisées, de façon à garantir que le retour à la zone naturelle se fasse de façon qualitative, notamment en termes de paysages et de respect des sols.

- La zone NI (naturelle loisirs) :

La zone NI correspond elle aussi à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dont la définition a été donnée précédemment.

Le rôle de la zone NI est de permettre en zone naturelle les constructions nouvelles servant à soutenir le fonctionnement des activités touristiques et de loisirs sur un territoire qui a fait du développement de ces activités l'un de ses grands objectifs à court, moyen et long terme.

Pour autant, les différentes zones NI appliquées à travers le plan de zonage demeurent limitées en nombre (27 zones sur 14 communes) mais aussi en superficie (377 ha, soit 1,2% du territoire intercommunal), ce qui répond aux caractéristiques d'un régime de STECAL.

Les capacités d'accueil des zones NI sont également limitées par le règlement qui lie toute construction nouvelle à la condition d'être liée directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, de respecter une bonne insertion dans l'environnement et d'observer une réelle compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone dans laquelle elle s'implante. Le règlement traite également de manière prononcée l'occupation du sol autorisée en zone NI, avec des minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver qui sont généralement de 80%, voire de 90% selon les secteurs concernés.

La vocation de la zone NI n'est donc pas seulement de construire des bâtiments et de développer l'activité touristique, mais bien aussi et surtout de respecter et de mettre en avant le milieu naturel qui par sa présence et sa richesse constitue tout l'intérêt pour les activités de loisirs entrevues.

- La zone Np (naturelle paysager) :

La zone Np a pour vocation de préserver les ouvertures paysagères remarquables existantes en zone naturelle. Il en va du maintien des cônes de visibilité intéressants, faisant la qualité des paysages sur l'Agglomération Seine-Eure et permettant aussi de mettre en valeur certains éléments architecturaux.

Le règlement de la zone Np interdit pour cela toute construction nouvelle, y compris celles à vocation forestière et agricole. La protection et la valorisation des paysages est un des grands objectifs du Projet de territoire de l'Agglomération, mais aussi du PADD, ce qui justifie que

certains secteurs naturels protégés (trois au total dans le plan de zonage du PLUiH) ne pourront accueillir strictement aucune construction nouvelle.

- La zone Nr (naturelle & route) :

La zone Nr couvre les tronçons autoroutiers et en 2x2 voies traversant l'Agglomération Seine-Eure et dont l'exploitation et l'entretien justifient un statut particulier à travers le règlement du PLUiH. Ces infrastructures de transport et leur emprise ne sont ni naturelles, ni agricoles et ne peuvent être considérées comme urbaines. Leur intégration dans une zone spécifique permet ainsi de les identifier au plan de zonage et de lier uniquement les seules constructions autorisées au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières.

Etant donné son classement en catégorie « naturelle », la zone Nr contribue au pourcentage de zone naturelle couvrant le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Sa superficie totale reste néanmoins faible (224 ha) et ne représente finalement que 0,07% du territoire.

- La zone Nir (naturelle et projet d'infrastructures routières) :

La zone Nir s'applique sur les secteurs naturels situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

Le règlement de cette zone vise simplement à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen. Aucune règle urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère ni y est par conséquent définie. Aucune construction nouvelle et destinée au fonctionnement de l'agroforesterie ou des équipements publics n'y est par ailleurs permise par le règlement du PLUiH.

- La zone Nrir (naturelle, routes et projet d'infrastructures routières) :

La zone Nrir couvre les tronçons autoroutiers et en 2x2 voies traversant l'Agglomération Seine-Eure et situés au sein du périmètre couvert par la Déclaration d'Utilité Publique prise par décret du 14 novembre 2017 pour la réalisation de la connexion autoroutière entre l'A28 et l'A13.

Le règlement de cette zone vise simplement à y interdire toute construction qui ne serait pas directement liée au développement du projet de contournement est de Rouen.

## ORGANISATION DES PLANS DE ZONAGE ET LEUR EVOLUTION PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

### ▣ Organisation des plans

Le règlement graphique du PLUiH se compose de deux plans complémentaires. Le nombre de prescriptions et d'informations affichées étant important, en plus du zonage en lui-même, le choix de l'Agglomération s'est porté sur une répartition à travers deux plans.

Le plan n°1 présente le zonage lui-même, comprenant les zones présentées précédemment et les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité autorisés ou interdits par le règlement.

Le plan de zonage s'accompagne ainsi des emplacements réservés appliqués au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer (L.113-1 du CU) et des périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et

R.151-8 du CU). On y trouve également les linéaires de rue au niveau desquels les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur la limite de l'emprise publique, les limites d'implantation des constructions sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et des Damps, les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme sur les communes de Louviers, Pont-de-l'Arche et du Vaudreuil, ou encore les bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans l'avenir (L.151-11 du CU). Le plan sert aussi à matérialiser à titre d'information les constructions existantes à la date d'arrêt du PLUiH et qui ne sont pas référencées au cadastre.

Le plan n°2 reprend tout d'abord les limites de zones affichées à travers le premier plan afin de rappeler la ou les zones concernant le secteur observé et les règles qui s'y appliquent. Ce second plan permet ensuite d'afficher les risques naturels existants sur le territoire intercommunal (inondation, périmètre de PPRi et effondrement de cavité souterraine) et de spatialiser les secteurs concernés par l'application des prescriptions exprimées à travers les Dispositions Générales du règlement du PLUiH. Le plan n°2 affiche enfin le patrimoine protégé à travers le règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du CU, qu'il s'agisse du patrimoine naturel avec les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, alignements d'arbres, talus, mares, zones humides, espaces boisés), que du patrimoine bâti et architectural comprenant des éléments ponctuels, isolés, mais aussi des murs, des façades de constructions ou un ensemble de constructions elles-mêmes. Ce patrimoine bâti fait l'objet de prescriptions spéciales appliquées à travers l'annexe n°2 du règlement du PLUiH.

## ▣ Les principales évolutions du zonage et leurs justifications

### ▪ L'évolution des zones à travers le PLUiH

La volonté de l'Agglomération Seine-Eure étant d'éviter la multiplication des sous-secteurs et régimes d'application de règles particulières en fonction des communes, le règlement du PLUiH a permis de regrouper différentes zones des documents d'urbanisme communaux et leur dénomination au sein des zones présentées dans la partie précédente. Seule la commune de Val-de-Reuil conserve pour sa zone urbaine un règlement qui lui est propre, celui de la zone Uvr, ce qui s'explique par le contexte lié au statut et à l'urbanisme particulier de la ville nouvelle.

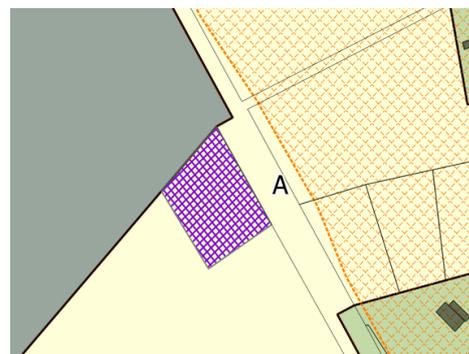
Les zones des Plans d'Occupation des Sols (POS) qui utilisaient des dénominations différentes ont été renommées pour correspondre au cadre fixé par l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme. Le règlement des zones du PLUiH a été élaboré de façon à répondre aux attentes et spécificités de chaque commune, pour parvenir à la création d'un règlement commun et homogène.

Certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zone urbaine par le PLUiH qui tient compte aussi bien des constructions réalisées au cours des dernières années que des constructions et des projets à venir mais ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire) acceptée par l'autorité compétente en matière d'instruction (*se reporter au 2. Les choix retenus pour la construction du PLUiH, 2.3 Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés, L'estimation des besoins en foncier, Les besoins en foncier pour répondre au projet démographique, Les projets de constructions d'habitat portés par l'Agglomération au moment de l'élaboration du PLUiH*). Les secteurs sur lesquels s'appliquent un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) en cours de validité au moment de l'arrêt du PLUiH octroie également un droit à bâtir pris en compte par le plan de zonage qui classe dès lors le ou les terrains concernés en zone constructible pour la réalisation du projet. Une large partie des communes du territoire est concernée par le passage en zone U d'anciennes zones ouvertes à l'urbanisation par leur POS ou PLU, ce qui témoigne aussi du dynamisme du territoire en matière de constructions nouvelles.

▪ L'évolution des prescriptions à travers le PLUiH

*Les prescriptions conservées*

Le plan de zonage du PLUiH reprend certaines prescriptions déjà appliquées à travers les documents d'urbanisme communaux, tels que les emplacements réservés, des protections patrimoniales, des protections d'éléments paysagers et écologiques, ... Le PLUiH intègre parmi ces prescriptions celles que les communes ont souhaité maintenir. Concernant les emplacements réservés, une partie a pu être maintenue, tandis que d'autres ont été retirés, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une acquisition par les communes, soit parce qu'ils n'avaient plus d'utilité. Les diverses protections (patrimoine bâti et éléments naturels) ont presque toutes été conservées par le PLUiH et s'appliquent désormais au titre des nouveaux articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme modifié en décembre 2015.



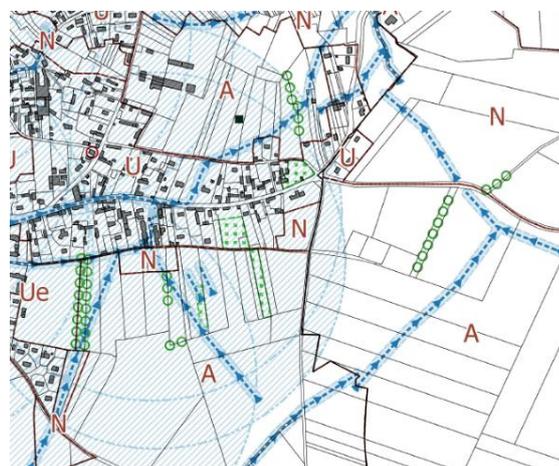
*Exemple d'un emplacement réservé sur la commune de Vironvay*

*Les nouvelles prescriptions appliquées*

• Les risques et nuisances

Le plan de zonage du PLUiH fait aussi apparaître de nouvelles prescriptions, inerrantes à l'application du règlement. C'est le cas pour les prescriptions relatives aux risques naturels et à certaines nuisances qui existent sur le territoire.

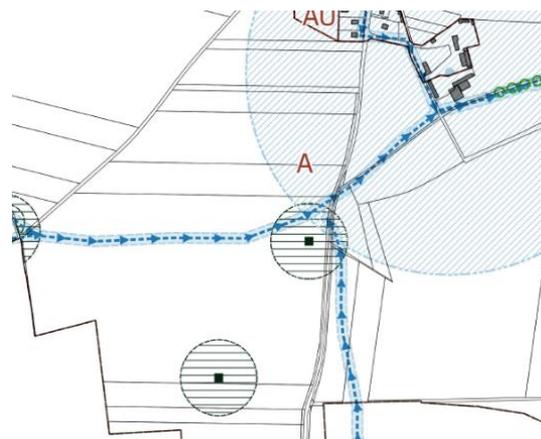
Le plan de zonage affiche désormais les axes de ruissellement des eaux pluviales, définis avec l'analyse des profils topographiques et des courbes de niveau permettant d'identifier les secteurs de talwegs au niveau desquels se concentrent les ruissellements lors d'épisodes pluvieux intenses. Ces axes s'accompagnent également de périmètres d'un rayon de 10m appliqué de part et d'autre de chaque axe de ruissellement, de façon à matérialiser les secteurs concernés par l'application des règles édictées à travers l'article 5, a) des Dispositions Générales du règlement. Ces périmètres sont ainsi avant tout affichés au plan pour faciliter l'interprétation de la règle par le pétitionnaire, les élus et les techniciens en charge de l'instruction du droit des sols.



*Exemple de l'application d'axes de ruissellement sur la commune de La Haye-Malherbe*

Le plan de zonage fait par ailleurs référence à l'application des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de l'Iton, de l'Eure aval et de la Boucle de Poses. Afin de ne pas trop alourdir le plan n°2 et d'en garder une lecture efficace, le choix a été fait de ne pas afficher dans le détail les 4 types de zones appliquées par chaque PPRi. Un simple aplât figuré indique la couverture par un PPRi et renvoie aux PPRi annexés au dossier de PLUiH (*Document 4i., Annexes n°17a, 17b et 17c*).

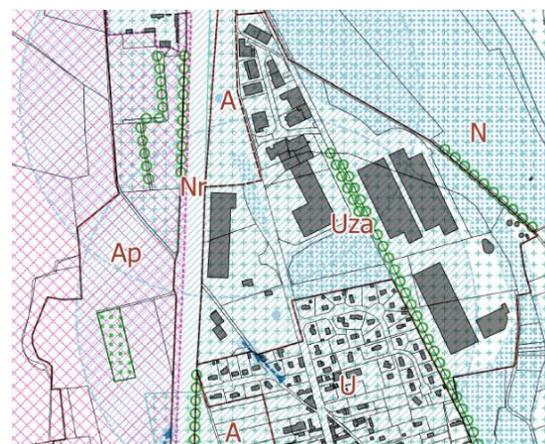
Les indices de cavités souterraines sont également reportés à travers le plan de zonage (plan n°2). Il s'agit uniquement des indices avérés, accompagnés de leur périmètre de sécurité dont le but est avant tout de prévenir d'un risque dont la localisation exacte et l'importance doivent être précisées. C'est ici l'application du principe de précaution que se fait pour protéger les personnes et leurs biens. Il est ainsi précisé que la collectivité se réserve le droit d'interdire formellement toute construction sur le secteur concerné en cas de manifestation du risque, en application de l'article R.111-2. Le règlement du PLUiH laisse ensuite entrevoir la possibilité de construire à l'endroit d'un risque de cavité souterraine mais uniquement si cet indice est levé. Dans le cas contraire, c'est le principe de précaution qui prévaut et le secteur demeure inconstructible, peu importe la zone concernée.



*Exemple d'indices avérés de cavités souterraine et leur périmètre de sécurité sur la commune de Quatremare*

- La protection de la Trame Verte et Bleue

La protection des mares et des zones humides s'affiche également au plan de zonage. Si certaines mares étaient déjà référencées à travers les documents d'urbanisme communaux comme sur certaines communes du plateau du Neubourg par exemple, le plan de zonage du PLUiH complète cet inventaire en affichant toutes les mares identifiées par le Département de l'Eure sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Il s'agit ici de protéger en priorité les mares, davantage que les bassins dont la composition ne se prête pas toujours à la constitution d'une véritable biodiversité (fond et berges bâchés par exemple). Les mares identifiées s'accompagnent d'un aplat de 400m de rayon mesuré depuis le centre de la mare et traduisant les espaces où sont susceptibles de se faire les migrations de faune depuis et en direction de la mare, correspondant ainsi à des corridors écologiques liés à des réservoirs de biodiversité (les mares). En fixant des prescriptions pour les modes de clôtures au sein de ces périmètres, le règlement cherche ainsi à maintenir un fonctionnement des mares en réseaux, dans le cadre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.



*Exemple de protection de mares en réseau, de zones humides et de haies sur la commune d'Acquigny*

La protection des zones humides s'inscrit dans la poursuite du même objectif, avec l'application du principe que tout projet d'aménagement « évite, réduise ou compense » son impact sur une zone humide reportée au plan de zonage. C'est le sens de la règle appliquée par le PLUiH. Toute atteinte, même partielle, portée à une zone humide devra au préalable être dûment justifiée de manière à démontrer du caractère inévitable de l'atteinte, puis compensée via la création d'une nouvelle zone humide ailleurs.

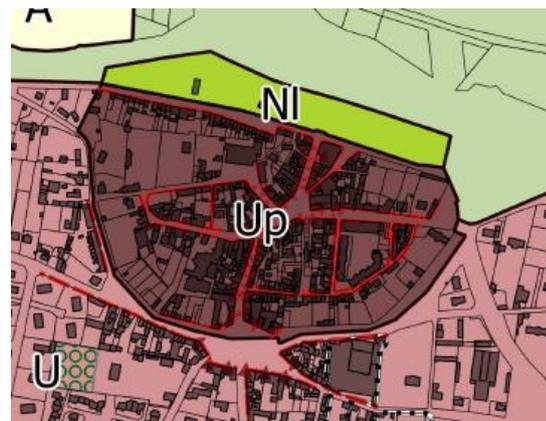
La protection de certains espaces à caractère écologique, des haies, des alignements d'arbres ou encore des talus répond aussi à cette volonté de préserver la Trame Verte et Bleue locale. Ces éléments constituent des corridors écologiques d'importance puisque ce sont eux qui structurent la TVB du territoire et qui créent le lien avec les réservoirs de biodiversité que sont les massifs boisés et les espaces en eau.

- Les règles graphiques pour l'implantation des constructions

Des règles graphiques portant sur l'implantation des constructions sont appliquées sur le plan de zonage afin de faciliter leur application.

Sont repérées les rues au niveau desquelles les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique. Il s'agit avant tout des secteurs bâtis les plus anciens (cœurs de villes, de bourgs et de villages) dans lesquels le tissu bâti est le plus dense, avec des constructions établies en limite d'emprise publique et parfois même sur les limites séparatives de propriété, sur des parcelles de taille restreinte. L'application de cette règle offre la possibilité pour une construction de respecter le caractère bâti et architectural de la zone dans laquelle elle s'implante. Cette règle graphique a ainsi permis d'éviter la création de deux zones U qui se seraient distinguées uniquement vis-à-vis de cette règle d'implantation.

Le règlement applique également une règle d'interdiction des constructions à moins de 40m de part et d'autre des limites de la RD 321 sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine, et à moins de 6m de la limite nord de l'avenue de la Forêt de Bord en zone Uza sur la commune des Damps. Cette règle se traduit de manière graphique de façon à faciliter son application et à matérialiser les secteurs concernés.



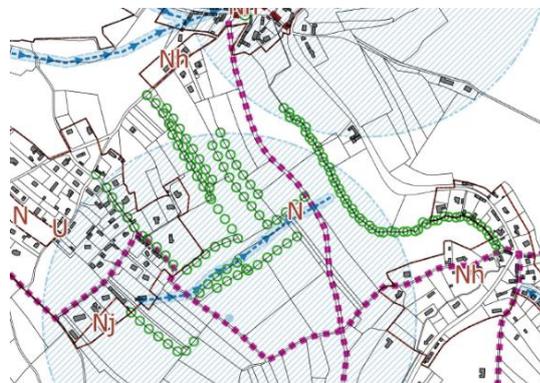
*Exemple des rues (en rouge) au niveau desquelles les constructions sont autorisées à s'implanter en limite de l'emprise publique (commune de Pont-de-l'Arche)*

- Les périmètres d'OAP

Le plan de zonage fait désormais apparaître les périmètres relatifs aux secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du Code de l'urbanisme). La matérialisation de ces périmètres permet d'indiquer les secteurs du zonage qui sont directement et uniquement réglementés par les OAP.

- La protection des chemins

Le plan de zonage rapporte également les itinéraires de chemins et de voies à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Il s'agit ici de maintenir des sentiers de promenade, un objectif qui va de paire avec la mise en valeur des espaces de nature et des paysages. Il peut également être question de recréer des chemins qui ont pu être détruits ou qui ne figurent plus dans la mémoire collective. Cette disposition participe au renforcement du maillage en mobilités douces sur le territoire intercommunal.



*Exemple de protection de chemins sur la commune de Saint-Cyr-la-Campagne*

- La sauvegarde des linéaires commerciaux

Le PLUiH a la possibilité de repérer et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cette disposition se traduit par un figuré linéaire appliqué sur le plan de zonage et se concrétise dans le règlement par l'interdiction de changement de destination des commerces concernés. Ainsi, l'Agglomération entend assurer la préservation des commerces de proximité dans les cœurs historiques de Pont-de-l'Arche, de Louviers et du Vaudreuil, les deux communes où cette règle est appliquée. Les élus souhaitent éviter qu'un commerce existant ne soit transformé en usage (habitat, annexe, autre, etc.) qui viendrait petit à petit à faire disparaître les enseignes commerciales de ces cœurs de ville. L'utilisation de cette règle reste mesurée, de façon à ne pas contraindre de façon trop prononcée les mutations des centres-villes, nécessaires pour répondre aux évolutions de la société.

- Les sites et sols pollués

Certains secteurs sont également identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-31, 2° du Code de l'urbanisme en raison de la pollution du sol dont ils font l'objet. Cet affichage permet de prévenir du caractère spécial du site et du refus possible d'un projet en cas de pollution trop importante.

## B L'organisation du règlement et son application

### LA STRUCTURATION DU REGLEMENT

#### ▣ La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUiH reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUiH se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipement et réseaux

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

#### ▣ Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 20 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUiH ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux. Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, l'Agglomération Seine-Eure a fait le choix d'appliquer des règles pour le minimum d'espaces libres de pleine terre à conserver à l'échelle de l'unité foncière ou d'un terrain d'opération. Fonctionnant à l'inverse de la traditionnelle règle d'emprise au sol maximale des constructions, cette règle peut permettre soit d'ouvrir la possibilité à la densification urbaine, soit d'assurer le maintien d'espaces non bâtis et donc de limiter la densification de certains secteurs.

## LA COMPOSITION DU REGLEMENT

### ▣ Une partie écrite allégée et illustrée

Le choix a été fait de réduire le règlement du PLUiH au strict nécessaire concernant les règles écrites. La volonté des élus de l'Agglomération Seine-Eure a été de supprimer les phrases trop longues, peu claires et rendant finalement complexe la compréhension de la règle et donc son application. Les règles jugées trop « mathématiques » n'ont également pas été retenues dans le cadre de l'élaboration du règlement car jugées comme étant parfois difficiles à interpréter et à justifier.

Le règlement cherche désormais à suivre une application plus directe, en affichant un caractère davantage adapté à l'urbanisme opérationnel et plus à même de favoriser les projets innovants.

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont présentées sous forme de tableau de façon à ce que la règle applicable soit synthétique et lisible pour le pétitionnaire.

Pour la zone urbaine, les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions s'accompagnent de schémas purement illustratifs et n'ayant pas vocation à faire la règle. L'objectif recherché est celui de la pédagogie autour de règles écrites parfois discutables et sujettes à l'interprétation de chacun.

### ▣ L'application de règles graphiques

Le territoire de l'Agglomération Seine-Eure étant constitué de communes aux caractéristiques urbaines variables, entre le très urbain et le très rural, il s'avère que l'élaboration d'un règlement écrit à 100% se heurte à la difficulté de traduire précisément les attentes de chaque commune sans aboutir à la création d'un règlement volumineux et donc difficile à appréhender. Dans ce contexte, l'Agglo a donc fait le choix de compléter le règlement avec une partie graphique portant sur les règles de hauteurs et d'espaces libres de pleine terre et permettant ainsi de mieux adapter la règle en fonction des secteurs où elle s'applique.

#### ▪ [Le plan des hauteurs](#)

L'application des règles de hauteur maximale des constructions à travers un document graphique permet de mieux s'adapter aux différents tissus urbains qui composent le territoire intercommunal. Le choix du plan permet ainsi d'une part de favoriser la densification urbaine dans certains secteurs, via l'autorisation de construire plus haut, et d'autre part de préserver le cadre bâti dans d'autres secteurs en veillant à ce que les nouvelles constructions respectent les volumétries déjà existantes et s'intègrent bien dans le paysage bâti.

Le plan des hauteurs se compose de différentes classes de hauteurs. Celles qui affichent deux hauteurs réglementent dans un premier temps le niveau de l'égout de toiture et le sommet de l'acrotère, et dans un second temps le niveau du faîtage. De cette façon, le règlement laisse davantage de possibilités pour les conceptions de toiture, sans en définir la pente maximale.

D'autres classes réglementent quant à elles uniquement la hauteur maximale des constructions à leur point le plus haut, qu'il s'agisse du faîtage ou du sommet de l'acrotère, ce qui, en cas de toitures à pans, laisse libre le pétitionnaire d'établir sa base de toiture comme il le souhaite.

Rappelons que le règlement précise que chaque projet devra systématiquement respecter le caractère architectural observé dans la zone où il se trouve.

Le plan des hauteurs reste sans objet au niveau des zones dédiées à l'activité économique. Sur ce point, le choix de l'Agglo est de limiter les contraintes pour les entreprises désirant s'installer sur son

territoire ou pour celles ayant des projets d'extension de bâtiments. Le règlement des zones Uz et Uza permet malgré tout d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des futurs projets.

Les zones N et A font toutes l'objet de l'application de règles standard, visant à encadrer les constructions autorisées d'un point de vue de leur intégration dans le paysage. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre de faciliter le fonctionnement de cette activité et de ses besoins en développement.

Le plan des hauteurs rappelle par ailleurs les secteurs concernés par l'application d'une OAP et renvoie à celle-ci pour connaître la règle de hauteur maximale pour les constructions qui y seront réalisées.

#### ▪ Le plan des espaces libres de pleine terre

En réglementant la part minimum d'espaces libres à préserver et non plus la part maximum d'emprise au sol des constructions, l'Agglomération Seine-Eure a souhaité laisser davantage de liberté au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain, tout en assurant que le minimum d'espaces nécessaires au maintien du cadre de vie, à la préservation des paysages ou encore à la lutte contre les risques d'inondation seraient respectés.

Là aussi, l'application d'un document graphique permet une meilleure adaptation de la règle selon les caractéristiques du secteur où elle s'applique (spécificités urbaines, nature du sol, existence de risques naturels, topographie, etc.). Comme pour le plan des hauteurs, le choix du plan permet soit de favoriser la densification à travers l'instauration d'un faible minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver, soit de maintenir des secteurs aérés et participant à la qualité du cadre de vie par l'intermédiaire du renforcement du minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.

La création d'une règle en pourcentage rapporté à la surface de l'unité foncière permet d'être équitable dans son application et de ne pas favoriser les grandes propriétés au détriment des petites parcelles.

La règle s'adapte en fonction des secteurs où elle s'applique. Ainsi, il a été fait le choix de réduire la part minimum d'espaces libres à préserver au niveau des secteurs bâtis du pôle urbain pour ne pas trop contraindre l'aménagement des parcelles encore libres et pour favoriser une certaine intensification urbaine. A l'inverse, la règle qui est généralement appliquée au niveau des cœurs de bourgs plus ruraux vise à maintenir le cadre de vie avec des parcelles bâties limitées en nombre et des espaces de respiration plus nombreux.

Le plan des espaces libres de pleine terre tient également compte de l'application des trois PPRi approuvés sur l'Iton, l'Eure et la Seine. Ces documents réglementent déjà l'occupation du sol pour les constructions à travers leurs zones bleue, rouge et verte, seule la zone jaune n'édicte pas de règle en la matière. Par conséquent et afin d'éviter la multiplication des règles au risque de complexifier fortement l'instruction du droit du sol, le plan des espaces libres reste sans objet au niveau des secteurs concernés par l'application des PPRi. Ces documents ayant valeur de servitude d'utilité publique, ils s'imposent de fait au PLUiH et ce sont donc eux qui régleront l'emprise au sol des constructions.

## LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLIQUEES PAR LE PLUIH

### ▣ La zone urbaine (U)

Partie	Règle du PLUIH	Objectifs/justification de la règle
<b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b> <i>Règlement écrit – pages 29 à 33</i>	<p>Le règlement rappelle que les règles édictées par un PPRi et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de La Haye-Malherbe s'imposent à l'application du PLUIH.</p> <p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone urbaine. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone urbaine dont il est question.</p> <p>En zones U, Up, Uvr et Uh, l'objectif est de permettre leur bon fonctionnement, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logement, tout en favorisant une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces, de services et d'une activité micro-économique à condition que celle-ci soit sans nuisance pour le voisinage, ce qui explique que certaines destinations soient autorisées sous conditions.</p> <p>En zone Ue, l'objectif est de limiter l'usage de la zone aux seuls équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>En zone Uz et Uza, le but recherché est de soutenir le fonctionnement de l'activité économique et son développement. La distinction entre les deux zones se manifeste à travers ces premières règles. La sous-destination « Industrie » est autorisée en zone Uz, tandis qu'elle est interdite en zone Uza où la priorité est donnée davantage au fonctionnement des activités artisanales, notamment afin de limiter les nuisances pour les quartiers riverains.</p> <p>Pour les zones Uir et Uzir, cette partie du règlement vise à bloquer, au sein de ces zones tout projet qui ne serait pas directement lié au projet de contournement est de Rouen.</p>
	<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <i>Règlement écrit – page 34</i>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie, au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>Cette partie vise à s'assurer que les projets menés respectent le caractère et la vocation principale de la zone dans laquelle ils se développent.</p>

<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU AUX VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER</i></p> <p><i>Règlement écrit – pages 35 à 38</i></p>	<p>En zones U et Uh, la règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le règlement renvoie par ailleurs à la règle graphique affichée à travers le plan de zonage au titre des articles L.151-17 et R151-39 du Code de l'urbanisme et qui favorise la densification des secteurs où elle s'applique, en évitant des reculs trop importants et une perte d'espace inutilisable.</p> <p>En zone Uvr, les règles définies visent avant tout à la conservation des implantations traditionnellement observées sur la commune de Val-de-Reuil et qui diffèrent selon les axes de voiries auxquels on se réfère.</p> <p>En zone Up, la règle obligeant l'implantation des constructions sur la limite d'emprise publique est là pour rappeler la morphologie spécifique de cette zone correspondant aux cœurs bâtis anciens, denses et constitués de parcelles relativement petites. Dans cette zone le maintien d'un front bâti homogène est important et participe à la l'identité architecturale des lieux.</p> <p>Aucune règle ne s'applique en zone Ue afin de ne pas contraindre la création d'équipements publics dont l'implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.</p> <p>La règle édictée en zones Uz et Uza vise avant tout à assurer un certain recul des constructions par rapport à l'emprise publique, de façon d'une part à augmenter la visibilité pour les sorties de véhicules de ces zones sur la voie, et d'autre part pour éviter la constitution d'un front urbain trop imposant avec des constructions dont la hauteur maximale est laissée libre (à la condition de veiller à une bonne intégration du projet dans le paysage).</p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><i>Règlement écrit – pages 38 à 40</i></p>	<p>En zones U et Uh, la règle édictée vise tout d'abord à favoriser une utilisation optimisée du foncier, en donnant la possibilité aux constructions de s'implanter sur la limite séparative de propriété. La condition de hauteur fixée dans ce cas-là par le règlement vise à limiter les impacts, multiples, de l'implantation d'une construction sur une limite de parcelle partagée avec un espace bâti. La limitation de la hauteur permet de garantir dans tous les cas la préservation d'un certain ensoleillement de la parcelle voisine et le fait que l'impact visuel créé demeure contenu.</p> <p>Cette règle est sensiblement la même en zone Up, à la différence que le règlement ne fixe cette fois-ci pas de condition particulière à l'implantation des constructions en limite séparative de propriété. Cela s'explique par le caractère déjà dense des zones classées en Up et où les possibilités de constructions sont relativement limitées en raison de l'étroitesse des parcelles, ce qui oblige à rechercher de l'espace en hauteur.</p> <p>Le règlement de la zone Uvr applique des principes légèrement différents de ceux des zones U, Uh et Up et qui découlent des pratiques de l'urbanisme appliquées jusqu'ici sur la ville nouvelle.</p> <p>Aucune règle ne s'applique en zone Ue afin de ne pas contraindre la création d'équipements publics dont l'implantation se révèle très variable en fonction des projets et donc pas forcément prévisible.</p>

		<p>Aucune disposition particulière n'est également prévue en zones Uz et Uza, de façon à faciliter la densification des zones dédiées à l'activité et à réduire les besoins en foncier.</p>
	<p><b>Espaces libres de pleine terre à préserver</b>  <i>Règlement écrit – pages 40 &amp; 41</i>  <i>Plan des espaces libres de pleine terre à préserver – Document 3b</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres, mais aussi pour favoriser aussi bien la densification urbaine en cas de pourcentage faible que la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration en cas de pourcentage plutôt fort.</p> <p>La distinction des proportions d'espaces libres de pleine terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de chaque commune, bourg et village, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p>
	<p><b>Hauteur des constructions</b>  <i>Règlement écrit – page 41</i>  <i>Plan des hauteurs – Document 3c</i></p>	<p>Les règles de hauteur édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent.</p> <p>Les différents tissus bâtis et leurs caractéristiques (urbaines, rurales) expliquent les alternances de règles entre les communes, permises par l'application d'un plan graphique afin de tenir compte des spécificités de chacune des communes membres de l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>Selon les choix opérés par les élus de l'Agglomération, les règles appliquées par le plan des hauteurs visent soit à favoriser la densification urbaine (essentiellement au niveau des communes les plus urbaines), soit à conserver un certain cadre de vie recherché par les habitants venu habiter à la campagne et donc au sein des communes rurales du territoire.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Gabarits et volumes</b>  <i>Règlement écrit – page 42</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p>
	<p><b>Façades et ouvertures</b>  <i>Règlement écrit – pages 42 à 45</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de l'Agglomération Seine-Eure, en particulier en zone Up qui correspond aux cœurs bâtis historiques du territoire et qui arborent un caractère architectural bien particulier qu'il convient de préserver en encadrant les types de façades autorisés.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUiH se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain, à la condition impérative en zone Up que celui-ci respecte parfaitement la zone et ses caractéristiques.</p>

<p><b>Toitures et couvertures</b> <i>Règlement écrit – pages 45 &amp; 47</i></p>		<p>Les formes architecturales spécifiques à la ville nouvelle de Val-de-Reuil expliquent les règles édictées par la zone Uvr et qui se distinguent quelque peu des règles des autres zones.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toitures traditionnellement employés dans la zone où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p> <p>Le règlement renforce ses prescriptions pour les toitures des constructions en zone Up en raison du caractère architectural plus prononcé de cette zone.</p> <p>Là encore, les formes architecturales spécifiques à la ville nouvelle de Val-de-Reuil expliquent les règles édictées par la zone Uvr et qui se distinguent quelque peu des règles des autres zones.</p> <p>Le règlement autorise l'installation sur toiture de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment pour répondre aux attentes de documents cadres tels que les SRCAE de Haute-Normandie ou encore le PCET de l'Agglomération Seine-Eure. Pour autant, ces installations demeurent cadrées et soumises à la condition de ne pas dénaturer l'architecture des constructions sur lesquelles elles s'implantent. Ces prescriptions sont renforcées en zone Up en raison du caractère architectural plus prononcé de cette zone.</p>
<p><b>Clôtures</b> <i>Règlement écrit – pages 47 à 49</i></p>		<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage urbain appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p>Les prescriptions du règlement en matière de clôtures sont renforcées et plus précises en zone Up, de façon à ce que toute nouvelle clôture respecte bien les spécificités architecturales de cette zone au caractère ancien et donc aux tons et aspects bien particuliers.</p> <p>Les règles spécifiques à la zone Uvr s'expliquent en raison de modes de clôture et d'une façon de marquer les limites de propriété qui diffèrent sur la ville nouvelle de Val-de-Reuil.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de</p>

		<p>clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A et N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Là encore les règles spécifiques à la zone Uvr s'expliquent en raison de modes de clôture et d'une façon de marquer les limites de propriété qui diffèrent sur la ville nouvelle de Val-de-Reuil.</p> <p><u>Règles particulières pour les clôtures situées au sein d'un réseau de mares</u></p> <p>Comme indiqué par le règlement, la règle interdisant les murs pleins et instaurant un principe de surélévation de la base d'une clôture d'au moins 10cm par rapport au sol dans les secteurs situés à moins de 400m d'une mare repérée au plan de zonage du PLUiH vise à faciliter les migrations de faune et favoriser ainsi la préservation de la Trame Verte et Bleue locale.</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><b>Le patrimoine bâti</b> <i>Règlement écrit – page 49</i></p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent l'Agglomération Seine-Eure et ses communes, en protégeant les éléments remarquables du paysage dont la description est annexée au règlement du PLUiH (Règlement, annexe 2). Ce patrimoine aux multiples facettes incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.</p> <p>La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de section de murs suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.</p>
	<p><b>Les espaces paysagers et écologiques</b> <i>Règlement écrit – page 50</i></p>	<p>Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p>
	<p><b>Stationnement</b> <i>Règlement écrit – pages 50 à 52</i></p>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.</p> <p>Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone urbaine, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUiH.</p> <p>Les règles permettent également de répondre aux attentes du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord en matière de mutualisation des espaces de stationnement au sein des zones d'activités économiques, mais aussi en termes de stationnement pour modes doux et pour les véhicules hybrides et électriques.</p>

<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<b>Accès</b> <i>Règlement écrit – page 53</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<b>Voirie</b> <i>Règlement écrit – pages 53 &amp; 54</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
<b>Equipements</b>	<b>Stockage des déchets</b> <i>Règlement écrit – page 54</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
<b>Desserte par les réseaux</b>	<b>Eau potable</b> <i>Règlement écrit – page 54</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<b>Eaux usées</b> <i>Règlement écrit – pages 54 &amp; 55</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	<b>Eaux pluviales</b> <i>Règlement écrit – page 55</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.  Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SCoT Seine-Eure Forêt de Bord, SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	<b>Défense incendie</b> <i>Règlement écrit – page 55</i>	Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.
	<b>Electricité, téléphone, réseaux numériques</b> <i>Règlement écrit – pages 55 &amp; 56</i>	L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.  Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.

### ▣ La zone à urbaniser (AU)

Chaque zone AU est uniquement réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Se reporter à la partie *4.3 Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*.

▣ La zone agricole (A)

Partie	Règle du PLUiH	Objectifs/justification de la règle
<p><b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p>	<p><b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b></p> <p><i>Règlement écrit – pages 59 à 62</i></p>	<p>Le règlement rappelle que les règles édictées par un PPRi et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de La Haye-Malherbe s'imposent à l'application du PLUiH.</p> <p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone agricole. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone dont il est question.</p> <p>L'objectif est de permettre en zone A le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements et d'hébergements touristiques en lien direct avec l'activité agricole, et tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, telles que le commerce et la vente direct à la ferme.</p> <p>Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation (100m maximum), de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole.</p> <p>En zone Ah, l'objectif est de permettre la création éventuelle de nouveaux logements, uniquement en densification de la zone délimitée au plan de zonage, pour ainsi répondre à la logique du régime de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il se peut également qu'une certaine mixité fonctionnelle existe dans ces hameaux, entre logements bien sûr, mais aussi avec la présence d'artisanat, voire de commerces de détails ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. Même si la vocation des hameaux classés en Ah n'est pas de voir se développer un tissu économique important, le règlement tient malgré tout compte de l'activité des particuliers qui peuvent aussi utiliser leur domicile en tant que siège social de leur entreprise et donc avoir éventuellement besoin de mener des travaux d'aménagement ou d'agrandissement de leurs bâtiments.</p> <p>Le règlement de la zone Ap interdit toute construction, de manière à répondre à un objectif de protection paysagère, comme expliqué précédemment.</p> <p>La vocation de la zone Ac est de permettre le fonctionnement des activités d'exploitation de carrières en veillant à ce que la restitution des terrains exploités respecte l'arrêté préfectoral pris préalablement et permette le retour de ces terrains à l'espace agricole.</p>

	<p><b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <i>Règlement écrit – pages 63 à 65</i></p>	<p>Pour la zone Air, cette partie du règlement vise à bloquer au sein de la zone tout projet qui ne serait pas directement lié au projet de contournement est de Rouen.</p> <p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et forestière. Le règlement doit par ailleurs permettre à l'activité agricole de se diversifier.</p>
<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU AUX VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER</i> <i>Règlement écrit – page 66</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le recul imposé de 5m minimum a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé.</p> <p>La règle édictée en zone A uniquement doit permettre d'éviter une sortie directe des engins agricoles sur la voie publique.</p> <p>La règle édictée au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme vise avant tout à assurer un certain recul des constructions par rapport à la RD 321 sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine, une route très empruntée et ouverte sur le paysage de la plaine agricole.</p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <i>Règlement écrit – page 67</i></p>	<p>En zone A, l'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative et d'observer un recul minimum de 10m s'expliquent par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricole sur les constructions voisines.</p> <p>Le recul de 3m minimum imposé pour les constructions à vocation d'habitat tient compte du fait que les parcelles de la zone agricole sont généralement de taille suffisante permettant d'éviter qu'une habitation vienne s'implanter directement en limite de la parcelle voisine. Cette règle vise ainsi à limiter l'impact d'une construction nouvelle sur la parcelle voisine en matière d'ensoleillement et de respect de l'intimité. Elle doit également permettre d'assurer qu'une habitation ne viendra pas s'implanter directement en limite d'une parcelle agricole et limitera dès lors son impact sur le plan paysager et s'exposera moins aux nuisances éventuellement générées par l'activité agricole.</p>
	<p><b>Espaces libres de pleine terre à préserver</b> <i>Règlement écrit – page 67</i> <i>Plan des espaces libres de pleine terre à préserver – Document 3b</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres. Les choix faits par les élus de l'Agglo visent avant tout à favoriser la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration dans les espaces habités de la zone agricole.</p>

		<p>La distinction des proportions d'espaces libres de pleine terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de chaque commune, bourg et village, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p> <p>La zone A n'est pas concernée par l'application de cette règle afin de ne pas contraindre l'activité agricole dans son fonctionnement.</p>
	<p><b>Hauteur des constructions</b>  <i>Règlement écrit – page 68</i>  <i>Plan des hauteurs – Document 3c</i></p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent.</p> <p>En zone A, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15m, ce qui doit permettre à la fois de préserver les paysages tout en laissant suffisamment de possibilités à l'activité agricole pour fonctionner et se développer.</p> <p>La règle de hauteur appliquée sur les hameaux de la zone agricole doit permettre une préservation du paysage bâti et une bonne intégration des constructions d'habitations nouvelles.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Gabarits et volumes</b>  <i>Règlement écrit – page 69</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p>
	<p><b>Façades et ouvertures</b>  <i>Règlement écrit – pages 69 &amp; 70</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUiH se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain.</p>
	<p><b>Toitures et couvertures</b>  <i>Règlement écrit – pages 70 &amp; 71</i></p>	<p>Concernant les toitures des constructions agricoles, le règlement renvoie à l'application des principes généraux exposés en en-tête, de façon à ne pas contraindre l'activité agricole avec des règles architecturales trop précises, mais simplement de veiller à ce que les constructions agricoles ne dénaturent pas le paysage.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction non agricole s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toiture traditionnellement employés dans le secteur où elle s'implante.</p>

		<p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p> <p>Le règlement autorise l'installation sur toitures de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment pour répondre aux attentes de documents cadres tels que les SRCAE de Haute-Normandie ou encore le PCET de l'Agglomération Seine-Eure. Pour autant, ces installations demeurent cadrées et soumises à la condition de ne pas dénaturer l'architecture des constructions sur lesquelles elles s'implantent.</p>
<p><b>Clôtures</b> <i>Règlement écrit – pages 71 &amp; 72</i></p>		<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une parcelle agricole ou de zone N de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. Les murs en bauge ne sont pas concernés par cette règle de façon à encourager la construction de clôtures reprenant le style architectural traditionnel de la Normandie.</p> <p><u>Règles particulières pour les clôtures situées au sein d'un réseau de mares</u></p> <p>Comme indiqué par le règlement, la règle interdisant les murs pleins et instaurant un principe de surélévation de la base d'une clôture d'au moins 10cm par rapport au sol dans les secteurs situés à moins de 400m d'une mare repérée au plan de zonage du PLUiH vise à faciliter les migrations de faune et favoriser ainsi la préservation de la Trame Verte et Bleue locale.</p>

<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<b>Le patrimoine bâti</b> <i>Règlement écrit – page 72</i>	Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent l'Agglomération Seine-Eure et ses communes, en protégeant les éléments remarquables du paysage dont la description est annexée au règlement du PLUiH (Règlement, annexe 2). Ce patrimoine incarne l'histoire du territoire et participe à sa richesse.  La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de sections de mur suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.
	<b>Les espaces paysagers et écologiques</b> <i>Règlement écrit – page 73</i>	Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.
	<b>Stationnement</b> <i>Règlement écrit – page 73</i>	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole.  Ces règles sont avant tout détaillées concernant les constructions à vocation d'habitation. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone agricole, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUiH.
<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<b>Accès</b> <i>Règlement écrit – page 74</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<b>Voirie</b> <i>Règlement écrit – pages 74 &amp; 75</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
<b>Equipements</b>	<b>Stockage des déchets</b> <i>Règlement écrit – page 75</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
<b>Desserte par les réseaux</b>	<b>Eau potable</b> <i>Règlement écrit – page 75</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<b>Eaux usées</b> <i>Règlement écrit – pages 75 &amp; 76</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.

	<p><b>Eaux pluviales</b> <i>Règlement écrit – page 76</i></p>	<p>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</p> <p>Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communaux (SCoT Seine-Eure Forêt de Bord, SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.</p>
	<p><b>Défense incendie</b> <i>Règlement écrit – page 76</i></p>	<p>Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.</p>
	<p><b>Electricité, téléphone, réseaux numériques</b> <i>Règlement écrit – pages 76 &amp; 77</i></p>	<p>L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.</p> <p>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.</p>

▣ **La zone naturelle (N)**

Partie	Règle du PLUiH	Objectifs/justification de la règle
<p><b>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p>	<p><b>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</b></p> <p><i>Règlement écrit – pages 79 à 84</i></p>	<p>Le règlement rappelle que les règles édictées par un PPRi et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) de La Haye-Malherbe s'imposent à l'application du PLUiH.</p> <p>Le règlement reprend les cinq destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles qui sont autorisées, avec ou sans conditions particulières, et celles qui sont interdites pour chaque secteur composant la zone naturelle. La présentation sous forme de tableau permet de visualiser plus facilement les destinations autorisées ou interdites en fonction du type de zone dont il est question.</p> <p>L'objectif de la zone naturelle et de ses sous-secteurs est avant tout de protéger le milieu naturel et ses ressources paysagères et écologiques en interdisant davantage de constructions que dans les autres zones du PLUiH.</p> <p>La construction de logements nouveaux est interdite en zone N car ce n'est tout simplement pas la vocation de la zone d'accueillir de nouveaux habitants. Dans cette zone, la priorité est encore une fois donnée à la protection du milieu naturel. Les activités agricoles et forestières sont autorisées, à condition de respecter le milieu naturel dans lequel elle s'implante.</p> <p>En zone Nh, l'objectif est de permettre la création éventuelle de nouveaux logements, uniquement en densification de la zone délimitée au plan de zonage, pour ainsi répondre à la logique du régime de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Il se peut également qu'une certaine mixité fonctionnelle existe dans ces hameaux, entre logements bien sûr, mais aussi avec la présence d'artisanat, voire de commerces de détails ou encore d'hébergement hôtelier et touristique. Même si la vocation des hameaux classés en Nh n'est pas de voir se développer un tissu économique important, le règlement tient malgré tout compte de l'activité des particuliers qui peuvent aussi utiliser leur domicile en tant que siège social de leur entreprise et donc avoir éventuellement besoin de mener des travaux d'aménagement ou d'agrandissement de leurs bâtiments.</p> <p>La vocation de la zone Nc est de permettre le fonctionnement des activités d'exploitation de carrières en veillant à ce que la restitution des terrains exploités respecte l'arrêté préfectoral pris préalablement et permette le retour de ces terrains à un état naturel.</p> <p>Le règlement de la zone Nj peut paraître assez permissif de premier abord, mais il n'autorise en réalité que les constructions annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière, ce qui limite les possibilités de constructions et assure avant tout une préservation du caractère non bâti de la zone.</p>

		<p>La zone NI interdit toute construction qui ne serait pas rattachée à une activité de tourisme ou de loisirs, de façon à respecter la vocation principale de la zone qui est celle de la valorisation du milieu naturel à travers un développement touristique encadré.</p> <p>Le règlement de la zone Nr permet simplement une implantation des constructions liées au fonctionnement de l'infrastructure routière ou autoroutière concernée par ce zonage.</p> <p>Le règlement de la zone Np interdit tout mode d'occupation du sol, de manière à répondre à un objectif de protection paysagère, comme expliqué précédemment.</p> <p>Pour les zones Nir et Nrir, cette partie du règlement vise à bloquer au sein de ces zones tout projet qui ne serait pas directement lié au projet de contournement est de Rouen.</p>
	<p><b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b> <i>Règlement écrit – pages 85 &amp; 86</i></p>	<p>Cette partie du règlement vient préciser les conditions à respecter pour autoriser les sous-destinations qui ont été classées parmi cette catégorie au niveau de la première partie du règlement.</p> <p>La zone N n'a pas pour vocation de développer l'activité agricole, ce qui explique la surface d'emprise au sol limitée pour des constructions agricoles qui doivent être des constructions légères dans cette zone. Le règlement interdit par ailleurs toute construction qui entraînerait une imperméabilisation du sol irréversible, ce qui rappelle que la zone N doit bel et bien rester à l'état naturel.</p> <p>Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p>
<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><i>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU AUX VOIES EXISTANTES, A MODIFIER OU A CREER</i> <i>Règlement écrit – page 87</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d'assurer une implantation des constructions qui s'inscrit en cohérence avec celle des constructions déjà existantes. Le recul imposé de 5m minimum a également pour objectif de favoriser le stationnement des véhicules sur l'espace privé.</p> <p>En zone N uniquement, la règle de recul minimum de 10m doit permettre d'éviter une sortie directe des véhicules sur une route départementale, pour des questions de sécurité routière.</p> <p>La règle édictée au titre des articles L.151-17 et R.151-39 du Code de l'urbanisme vise avant tout à assurer un certain recul des constructions par rapport à la RD 321 sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine, une route très empruntée et ouverte sur le paysage de la plaine agricole.</p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <i>Règlement écrit – page 88</i></p>	<p>L'interdiction d'implanter un bâtiment agricole ou forestier sur une limite séparative et d'observer un recul minimum de 10m s'explique par le fait que les engins et véhicules liés à ces exploitations doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par</p>

		<p>ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à ces activités sur les constructions voisines.</p> <p>Le recul de 3m minimum imposé pour les constructions à vocation d'habitat tient compte du fait que les parcelles de la zone naturelle sont généralement de taille suffisante permettant d'éviter qu'une habitation vienne s'implanter directement en limite de la parcelle voisine. Cette règle vise ainsi à limiter l'impact d'une construction nouvelle sur la parcelle voisine en matière d'ensoleillement et de respect de l'intimité. Elle doit également permettre d'assurer qu'une habitation ne viendra pas s'implanter directement en limite d'une parcelle agricole ou boisée et limitera dès lors son impact sur le plan paysager et sur le fonctionnement du milieu naturel, et s'exposera également moins aux nuisances éventuellement générées par l'activité agricole ou forestière.</p>
	<p><b>Espaces libres de pleine terre à préserver</b>  <i>Règlement écrit – page 88</i>  <i>Plan des espaces libres de pleine terre à préserver – Document 3b</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour éviter une artificialisation trop importante et parfois irréversible des terres. Les choix faits par les élus de l'Agglo visent avant tout à favoriser la préservation du cadre de vie et d'espaces de respiration dans les espaces habités de la zone agricole.</p> <p>La distinction des proportions d'espaces libres de pleine terre à préserver tient avant tout compte des spécificités de chaque commune, bourg et village, plutôt que des zones appliquées à travers le plan de zonage. La présence d'un risque d'inondation ou de remontée de nappes souterraines peut également expliquer l'application de taux plus forts, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales ou au moins de limiter le phénomène de ruissellement en cas de terre à faible absorption.</p> <p>La zone N n'est pas concernée par l'application de cette règle étant donné que le règlement de cette zone encadre déjà fortement le nombre de constructions autorisées et veille à la préservation du milieu naturel.</p>
	<p><b>Hauteur des constructions</b>  <i>Règlement écrit – page 89</i>  <i>Plan des hauteurs – Document 3c</i></p>	<p>Les règles de hauteur édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti en fonction des secteurs où elles s'implantent.</p> <p>La règle de hauteur appliquée sur les hameaux de la zone naturelle doit permettre une préservation du paysage bâti et une bonne intégration des constructions d'habitation nouvelles.</p> <p>La zone NI ne fixe pas de hauteur maximale précise, afin de laisser davantage de possibilités pour les projets à vocation touristique. Pour autant, le règlement dit bien que ces constructions devront respecter une bonne intégration paysagère, de façon à préserver le milieu naturel d'un impact trop fort en cas de construction nouvelle en zone NI.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales et à limiter leur usage à celui d'une annexe.</p>

<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Gabarits et volumes</b> <i>Règlement écrit – page 90</i></p>	<p>Ces règles visent notamment à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales et à limiter le coût des installations publiques pour protéger des constructions qui comprendraient un sous-sol.</p>
	<p><b>Façades et ouvertures</b> <i>Règlement écrit – pages 90 &amp; 91</i></p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle normande observée sur les communes de l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer. Le règlement du PLUiH se veut assez souple à ce sujet, dans le sens où il laisse la possibilité de proposer un projet d'architecture contemporain.</p>
	<p><b>Toitures et couvertures</b> <i>Règlement écrit – pages 91 &amp; 92</i></p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en respectant les formes et modes de toiture traditionnellement employés dans le secteur où elle s'implante.</p> <p>Le règlement laisse la possibilité de proposer une construction dont la toiture adopterait un style architectural plus original, tout en veillant systématiquement à ce que tout projet suive une bonne intégration architecturale et urbaine. C'est notamment le cas en ce qui concerne les toitures plates.</p> <p>Le règlement autorise l'installation sur toitures de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment pour répondre aux attentes de documents cadres tels que les SRCAE de Haute-Normandie ou encore le PCET de l'Agglomération Seine-Eure. Pour autant, ces installations demeurent cadrées et soumises à la condition de ne pas dénaturer l'architecture des constructions sur lesquelles elles s'implantent.</p>
	<p><b>Clôtures</b> <i>Règlement écrit – pages 92 &amp; 93</i></p>	<p><u>Les clôtures en front de rue</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>Les éléments de clôtures interdits sont considérés comme dégradant pour le paysage bâti appréciable directement depuis la rue et les espaces publics.</p> <p><u>Les clôtures en limites séparatives de propriété</u></p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute. Pour autant, le règlement n'entre pas véritablement</p>

		<p>dans le détail pour ces clôtures en considérant que celles-ci ne sont, quoiqu'il arrive, pas forcément visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite d'une zone agricole ou naturelle de façon à faciliter le passage de la micro-faune et de répondre aux objectifs de préservation de la Trame Verte et Bleue. Les murs en bauge ne sont pas concernés par cette règle de façon à encourager la construction de clôture reprenant le style architectural traditionnel de la Normandie.</p> <p><u>Règles particulières pour les clôtures situées au sein d'un réseau de mares</u></p> <p>Comme indiqué par le règlement, la règle interdisant les murs pleins et instaurant un principe de surélévation de la base d'une clôture d'au moins 10cm par rapport au sol dans les secteurs situés à moins de 400m d'une mare repérée au plan de zonage du PLUiH vise à faciliter les migrations de faune et favoriser ainsi la préservation de la Trame Verte et Bleue locale.</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p><b>Le patrimoine bâti</b> <i>Règlement écrit – page 93</i></p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouissent l'Agglomération Seine-Eure et ses communes, en protégeant les éléments remarquables du paysage dont la description est annexée au règlement du PLUiH (Règlement, annexe 2), qui incarnent l'histoire du territoire et qui participent à sa richesse.</p> <p>La limitation des percements des murs protégés doit permettre de garantir la préservation de section de mur suffisante pour conserver un rôle de marqueur du paysage bâti.</p>
	<p><b>Les espaces paysagers et écologiques</b> <i>Règlement écrit – pages 93 &amp; 94</i></p>	<p>Ces règles ont pour but de protéger les éléments naturels importants sur le territoire intercommunal et qui participent activement au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.</p>
	<p><b>Stationnement</b> <i>Règlement écrit – page 94</i></p>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone naturelle.</p> <p>Ces règles sont avant tout détaillées concernant les constructions à vocation d'habitation. Plutôt que de déterminer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque destination autorisée en zone naturelle, le règlement renvoie à l'élaboration d'une étude du besoin en stationnement en fonction des projets qui seront menés durant l'application du PLUiH.</p>

<b>Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<b>Accès</b> <i>Règlement écrit – page 95</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<b>Voirie</b> <i>Règlement écrit – page 96</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, notamment à travers la définition des largeurs minimales à observer par type de voirie, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
<b>Equipements</b>	<b>Stockage des déchets</b> <i>Règlement écrit – page 96</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
<b>Desserte par les réseaux</b>	<b>Eau potable</b> <i>Règlement écrit – page 96</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<b>Eaux usées</b> <i>Règlement écrit – page 97</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	<b>Eaux pluviales</b> <i>Règlement écrit – page 97</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.  Ces règles permettent également de répondre aux attentes de documents supra-communales (SCoT Seine-Eure Forêt de Bord, SDAGE Seine-Normandie, etc.) en matière de gestion des eaux pluviales et de leur traitement à la parcelle.
	<b>Défense incendie</b> <i>Règlement écrit – page 97</i>	Le règlement renvoie ici à l'application de la réglementation en vigueur en matière de défense incendie de façon à assurer la protection des personnes et de leurs biens en cas de nouveau projet de construction.
	<b>Electricité, téléphone, réseaux numériques</b> <i>Règlement écrit – page 98</i>	L'enfouissement des réseaux électriques est demandé dans un souci de préservation du paysage.  Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions et de répondre aux objectifs d'aménagement numérique du territoire national.

## C La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUiH

<b>Axe 1 : Un territoire à haute qualité de vie</b> <b>1. Maintenir un cadre de vie attractif</b>	
Orientations du PADD	Traduction graphique et réglementaire
<p>1.1 Protéger et valoriser les paysages</p>	<p><b><i>Dans le zonage</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En dehors des zones actuellement urbanisées et des secteurs cadrés par une OAP prenant en considération l'intégration paysagère et environnementale, les vallées de la Seine et de l'Eure sont protégées dans le PLUiH à travers un classement en zone naturelle qui garantit leur inconstructibilité. C'est également le cas pour les coteaux calcaires.</li> <li>○ Les massifs boisés sont également protégés dans le PLUiH. Un travail de fond a été réalisé pour évaluer, massif par massif, si la protection la plus pertinente était le classement en Espace Boisé Classé (L.113-1 du Code de l'urbanisme) ou une protection paysagère ou écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'objectif étant d'assurer la préservation de ces éléments boisés, essentiels à la vie du territoire, sans pour autant multiplier les contraintes réglementaires. Ces espaces sont pour la majorité, classés en zone naturelle du PLUiH, un classement qui garantit leur préservation.</li> <li>○ Le plan de zonage identifie par ailleurs les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et qui participe au séquençage du paysage en le structurant.</li> <li>○ Le plan de zonage classe en zones Ap ou Np les secteurs agricoles et naturels devant rester quoiqu'il arrive non bâtis en raison de leurs propriétés paysagères et des vues qu'ils offrent par leur dégagement sur certains villages ou éléments patrimoniaux remarquables.</li> </ul> <p><b><i>Dans le règlement</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de la zone naturelle limite les possibilités de constructions nouvelles en partant du principe que la vocation de la zone est avant tout la protection du milieu naturel. Dès lors, son application garantit l'inconstructibilité des coteaux et favorise également leur entretien afin d'éviter leur enfrichement.</li> <li>○ Certains espaces boisés sont classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, tandis que d'autres sont protégés pour leurs propriétés paysagères et écologiques au titre de l'article L.151-23. Des dispositions générales permettent d'assurer la préservation de ces éléments.</li> <li>○ Les panoramas et vues paysagères importantes ont été protégés avec la mise en place d'une réglementation graphique pour optimiser la gestion des hauteurs des constructions et limiter ainsi leur impact dans le paysage. Cette réglementation permet de prendre en compte la topographie des sites et donc de mieux protéger les panoramas existants sur le territoire.</li> <li>○ Le patrimoine bâti du territoire est riche et c'est pourquoi de nombreux éléments architecturaux et historiques ont été identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'être protégés. Ces éléments sont reportés en annexes au règlement du PLUiH (Règlement, annexe 2). Des dispositions architecturales spécifiques aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 sont précisées dans le règlement.</li> <li>○ Les corridors écologiques sur les espaces agricoles sont préservés dans le PLUiH. L'objectif est de maintenir notamment le fonctionnement des réseaux de mares qui ont pu être identifiés. Ces mares sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des dispositions générales permettent d'assurer la préservation de ces éléments.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les haies, vergers et boisements ponctuels sont également préservés à travers une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Des dispositions générales permettent d'assurer la préservation de ces éléments.</li> </ul>
<p>1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La Forêt de Bord-Louviers peut être considérée comme étant le véritable poumon vert de l'Agglomération. Cette forêt est entièrement classée en zone naturelle, ce qui garantit son inconstructibilité. Contrairement aux documents d'urbanisme communaux qui classaient cet espace boisé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLUiH se contente d'un classement en zone naturelle, étant donné que la Forêt de Bord-Louviers est domaniale et fait donc l'objet d'un plan de gestion.</li> <li>○ Une zone AU de 58ha est implantée en milieu forestier sur le territoire de la commune de Martot. Il s'agit du projet de la « Cité de l'Arbre », visant à valoriser les espaces boisés et développer des activités de sensibilisation sur la préservation de la nature. Une OAP règlemente l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et veille au maintien du caractère boisé du site. Aucune déforestation n'est envisagée.</li> <li>○ Le plan de zonage identifie et protège les zones humides répertoriées sur le territoire de l'Agglo Seine-Eure.</li> <li>○ La plupart des berges des cours d'eau et leur ripisylve sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>○ Les coteaux calcaires sont classés en zone naturelle inconstructible.</li> <li>○ Concernant la protection des corridors écologiques, le plan de zonage identifie les mares, haies, alignements d'arbres ou encore les vergers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>○ Certains espaces libres en cœur de ville sont protégés par un classement en zone Nj qui assure que l'on ne pourra y construire que des annexes de superficie limitée. Par ailleurs, le plan des espaces libres garantit par son application que des espaces verts et de pleine terre seront quoiqu'il arrive maintenus au sein des zones urbanisées, ce qui participe à la nature en ville et à la réduction des îlots de chaleur urbains.</li> <li>○ Le PLUiH protège certains linéaires de chemins au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et permet ainsi de maintenir un maillage de continuités douces sur le territoire.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les lisières forestières sont préservées dans le PLUiH. Le règlement veille en effet à ce qu'aucune construction (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ne puisse s'implanter à moins de 15m d'une lisière boisée.</li> </ul>
<p>1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La question des risques est pleinement prise en compte dans les pièces réglementaires du PLUiH. Le plan de zonage (plan n°2) affiche ainsi l'ensemble des périmètres de risques naturels existants sur le territoire et renvoie ensuite à l'application de l'article 5 des Dispositions Générales du règlement.</li> <li>○ Les axes de ruissellements et leur périmètre de variabilité sont ainsi affichés à travers le plan de zonage (plan n°2), de même que les indices avérés de cavités souterraines, accompagnés de leur périmètre de sécurité.</li> <li>○ L'ensemble des plans de prévention des risques concernant le territoire ont été pris en compte dans les réflexions et sont annexés au dossier PLUiH.</li> <li>○ La question des nuisances sonores est elle aussi intégrée dans le PLUiH avec un développement urbain éloigné le plus possible des sources de nuisances sonores. En cas de construction à proximité des sources de nuisances sonores, l'aménageur aura l'obligation de prévoir des aménagements en conséquence.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article 5 des Dispositions Générales du règlement expose, pour chaque type de risques (naturel et technologique) et de nuisances relevés sur le territoire</li> </ul>

	<p>intercommunal les prescriptions à appliquer pour tout aménagement qui serait concerné par ces risques et nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La gestion du risque de ruissellement et des zones inondables doit être fonctionnelle et la réglementation du PLUiH va dans ce sens.</li> <li>○ La doctrine départementale en matière de cavités souterraines a été intégrée dans la réglementation du PLUiH. Un document d'information sur la gestion des marnières et autres cavités souterraines, réalisé par la préfecture de l'Eure, est annexé au dossier de PLUiH.</li> </ul>
<p><b>Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie</b></p> <p><b>2. Préserver et optimiser les ressources</b></p>	
<p>2.1 L'agriculture : force économique et gestion des paysages</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le maraîchage, sur les communes de Criquebeuf sur Seine, Martot et Val de Reuil et sur les communes de la vallée alluviale et en périphérie des espaces urbanisés, est globalement préservé à travers le PLUiH. On retrouve notamment des zones AU dont les délimitations favorisent le classement d'une partie de la parcelle en zone agricole afin de maintenir l'activité maraîchère.</li> <li>○ Les terres agricoles sont préservées dans le zonage du PLUiH avec un classement en zone agricole. Le développement urbain entraînant la consommation de terres agricoles se veut limité, comme en atteste l'évolution des surfaces agricoles à travers le zonage du PLUiH. Sous l'application des documents d'urbanisme communaux, les espaces agricoles représentaient 33% de la superficie du territoire intercommunal. A travers le plan de zonage du PLUiH, la zone agricole et ses sous-secteurs représentent encore 32,6% de la superficie du territoire. Notons que d'importantes surfaces classées agricoles dans les anciens documents communaux ont également été classées comme naturelles dans le PLUiH.</li> <li>○ Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Eure a servi de base pour tenir compte de la nature des activités existantes et de leurs périmètres de réciprocité agricole, mis en annexe du dossier de PLUiH. Ces périmètres de réciprocité agricole ont donc été pris en compte dans les choix du zonage afin de protéger les exploitations et favoriser leurs évolutions.</li> <li>○ Le plan de zonage fait également apparaître les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, assurant ainsi leur pérennité et visant à promouvoir la diversification des activités au sein des corps de ferme.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les exploitations agricoles pourront évoluer grâce à une réglementation de la zone agricole pas trop contraignante. Les hauteurs maximales sont fixées à 15 mètres comme le recommande la Chambre d'Agriculture. Il n'y a pas de règle d'espace libre sur les zones agricoles, de façon à ne pas trop contraindre l'activité dans son fonctionnement et dans ses besoins de constructions nouvelles pour son développement.</li> <li>○ La réglementation de la zone agricole favorise également les changements de destination afin de faire évoluer certains bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage aujourd'hui. Il est également possible de diversifier l'activité sur les corps de ferme, à la condition que cette diversification se fasse dans le prolongement de l'activité agricole elle-même, grâce à un règlement écrit ouvrant différentes possibilités de destinations des bâtiments comme le commerce de détail par exemple, ce qui permet d'envisager la vente directe à la ferme des produits récoltés et favorise les circuits courts. Le règlement autorise également les constructions à destination d'hébergement touristique, ce qui permet d'envisager la création de gîtes ruraux.</li> </ul>
<p>2.2 Optimiser les ressources et leur gestion</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les périmètres de captage en eau potable sont classés en zones naturelle ou agricole qui garantissent leur inconstructibilité. Ces périmètres sont par ailleurs annexés au</li> </ul>

	<p>dossier de PLUiH, de façon à pouvoir les prendre en compte en cas de projet d'aménagement à proximité et de pouvoir respecter les règles qui assurent leur protection et celle de la ressource en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le plan de zonage classe en zone Ac et Nc les espaces concernés par une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral. Ce zonage permet la poursuite des exploitations en cours et le démarrage des exploitations autorisées.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le règlement de chaque zone autorise l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables, comme les panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions, à condition que ceux-ci ne défigurent pas la construction sur laquelle ils s'implantent.</li> </ul>
--	--

**Axe 1 : un territoire à haute qualité de vie**

**3. Le tourisme vert, support de développement pour le territoire**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les structures d'hébergement et d'accueil touristiques</li> <li>- Renforcer l'accessibilité des infrastructures touristiques, sportives et de loisirs, en privilégiant les transports en commun et les modes doux</li> <li>- Permettre le développement des activités touristiques, sportives et de loisirs, implantées en milieu naturel</li> <li>- Développer le tourisme à vélo</li> <li>- Développer la vocation touristique des massifs forestiers du territoire</li> </ul>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Des zones NI, répondant au régime des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) défini par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, sont délimitées sur le plan de zonage du PLUiH afin de permettre l'émergence ou le développement d'activités de loisirs et de tourisme. Ces principalement à travers ces espaces que l'Agglomération Seine-Eure entend répondre aux objectifs du PADD et de son Projet de territoire en matière de développement touristique et de mise en valeur de ses espaces de nature.</li> <li>o Le projet d'escale croisière de Pont de l'Arche est assuré par un classement en zone NI.</li> <li>o Il en va de même pour le pôle batellerie de Poses, classé en zone NI.</li> <li>o Le plan de zonage classe en zone AU un secteur de 58ha sur la commune de Martot pour permettre le développement d'un parc à thème sur l'arbre et son fonctionnement. Il ne s'agit pas de défricher un espace de 58ha, mais bien de préserver son aspect boisé pour y développer des activités de sensibilisation sur la préservation de la nature. Une OAP règlemente l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et veille au maintien du caractère boisé du site.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le règlement des zones NI autorise les constructions dont la destination va de pair avec le développement d'activités de tourisme et de loisirs. La préservation du milieu naturel et des paysages apparaît toutefois comme une règle inévitable pour tout projet en zone NI.</li> <li>o Le règlement du PLUiH définit des règles de stationnement visant à favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et des deux-roues non motorisés.</li> </ul>
--	--

**Axe 2 : un territoire équilibré pour vivre et grandir**

**1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité**

<p>Réaliser environ 5600 logements entre 2020 et 2033</p>	<p>Comme expliqué précédemment dans le présent document, le plan de zonage définit par le PLUiH permet une production totale d'environ 5900 logements, dont un peu plus de 200 logements estimés au sein des zones 2AU soumises à modification ou à révision du PLUiH pour pouvoir être urbanisées.</p> <p>Un potentiel de logements constructibles qui demeure donc compatible avec l'objectif donné par le PADD.</p>
---	--

Conforter le pôle urbain et les pôles d'équilibre	A travers le plan de zonage du PLUiH, le pôle urbain et les pôles d'équilibre représentent 85% du potentiel de logements constructibles estimé, ce qui répond à l'objectif du PADD.
Favoriser le développement des villages tout en limitant l'étalement urbain et préservant le cadre de vie	Par conséquent, le potentiel de logements constructibles au sein des villages à travers le plan de zonage représente environ 15% du potentiel total. L'étalement urbain des villages est limité dans le sens où ceux-ci ne concentrent que 177,9ha (30%) des zones AU et 0,9ha (5%) des zones 2AU inscrites au plan de zonage.
Privilégier le comblement des dents creuses	Le diagnostic urbain a permis d'effectuer un inventaire des surfaces de dents creuses et de parcelles mutables au sein de l'enveloppe bâtie existante au moment de l'élaboration du PLUiH. Le plan de zonage classe en zone constructible les parcelles recensées et permet leur construction.
Suivre la répartition suivante pour la croissance démographique et la production de logements :  - 50% sur le pôle urbain - 30% à 35% sur les pôles d'équilibre - 15% à 20% sur les villages	La répartition du potentiel de 5900 logements constructibles à travers le plan de zonage du PLUiH se fait comme suit :  - 58% sur le pôle urbain, - 27% sur les pôles d'équilibre, - 15% sur les villages.  Le chiffre concernant les pôles d'équilibre est légèrement inférieur à l'objectif donné par le PADD, ce qui s'explique par le fait que le pôle urbain représente un potentiel de logements constructibles assez élevé. Pour autant, cette répartition répond aux attentes du PADD en matière de renforcement du pôle urbain d'une part et de limitation de l'étalement des villages d'autre part, si bien que nous pouvons considérer que cette répartition est compatible avec les objectifs du PADD.

## Axe 2 : un territoire équilibré pour vivre et grandir

### 2. Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée

2.1 Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement	Comme cela est exposé plus haut, la répartition du potentiel de logements constructibles doit permettre à la fois de renforcer le pôle urbain central, avec de nombreuses constructions en renouvellement urbain, mais aussi de soutenir le dynamisme des centres-bourgs qui constituent des pôles d'équilibre à l'échelle de l'Agglo, et enfin de maintenir la vie dans les villages.
2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain	Le zonage porté par le PLUiH permet une réduction importante des surfaces ouvertes à l'urbanisation. En effet, là où les documents d'urbanisme communaux classaient 5% du territoire en zones à urbaniser (AU ou NA), le PLUiH classe désormais à peine 2% du territoire en zone AU (habitat ou activités). Ce zonage répond ainsi à l'objectif du PADD de limiter l'étalement urbain.
2.3 Des projets de qualité garants du cadre de vie	Ces orientations du PADD trouvent leur traduction essentiellement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels	<b><i>Dans le règlement</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan des hauteurs autorise les constructions hautes dans le cœur urbain de l'Agglo, ce qui peut correspondre aux objectifs de production de logements de type petits collectifs ou intermédiaires. Il s'agit de catégories de logements pouvant répondre aux besoins d'une population plus diversifiée.</li> <li>○ Le plan des espaces libres facilite par ailleurs l'intensification urbaine sur le pôle urbain de l'Agglo, en appliquant des minimums d'espaces libres à préserver très bas.</li> </ul> <p>Ces orientations du PADD trouvent leur traduction essentiellement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>

## Axe 2 : un territoire équilibré pour vivre et grandir

### 3. Un développement équilibré conforté par la mobilité

3.1 Consolider la mobilité depuis et vers le grand territoire	Ces orientations du PADD trouvent leur traduction essentiellement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
3.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile	<p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement définit des règles de stationnement qui cherchent à inciter à l'utilisation des transports collectifs. C'est notamment le cas pour les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, pour lesquelles le nombre de places de stationnement exigé pour les véhicules motorisés se limite à une unité lorsque la construction qui s'y rattache se trouve à moins de 150m d'une station de transport en commun à haut niveau de service.</li> </ul> <p>Ces orientations du PADD trouvent leur traduction essentiellement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>
3.3 Favoriser les mobilités durables	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des emplacements réservés peuvent être appliqués pour permettre la création d'aires de covoiturage. C'est le cas sur la commune de Vironvay, le long de la RD 6015.</li> <li>○ D'autres emplacements réservés sont appliqués afin de créer des cheminements piétons ou d'élargir certains cheminements existants pour les sécuriser davantage. Les emplacements réservés peuvent également être utilisés pour la création de voies cyclables.</li> <li>○ Le PLUiH protège certains linéaires de chemins au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme et permet ainsi de maintenir un maillage de continuités douces sur le territoire.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement du PLUiH définit des règles de stationnement visant à favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et des deux-roues non motorisés.</li> <li>○ D'autres règles de stationnement s'avèrent être moins contraignantes en ce qui concerne les véhicules hybrides et électriques afin d'encourager le recours à ce type de véhicules.</li> </ul>

## Axe 3 : un territoire innovant et créateur d'emplois

### 1. Favoriser la création d'emplois sur le territoire

Renforcer l'attractivité du territoire pour l'implantation d'entreprises innovantes	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan de zonage ouvre à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation économique et qui pourront permettre d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Ces zones, par leur localisation et leur importance, suivent les prescriptions fixées par le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord.</li> </ul>
Permettre la création d'emplois dans les secteurs de l'artisanat, des services et du commerce, liés à l'économie résidentielle répondant aux besoins de la population locale.	<p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de la zone urbaine favorise une certaine mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'artisanat, du commerce de détails, des services de proximité, etc. Si le règlement ne peut pas faire le projet à la place du porteur de projet lui-même, il permet au moins que des projets liés à l'économie résidentielle puissent voir le jour en zone urbaine, pour ne pas limiter l'économie aux seules zones d'activités.</li> </ul>

**Axe 3 : un territoire innovant et créateur d'emplois**

**2. Assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire**

<p>2.1 Poursuivre le développement des filières performantes ou à haute valeur ajoutée sur le territoire</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan de zonage classe en zone Uz les secteurs dédiés aux activités économiques de l'industrie de pointe (la pharmaceutique, la cosmétique, la logistique, l'équipement industriel et l'électronique).</li> <li>○ Le plan de zonage ouvre une zone à l'urbanisation (AUz) à proximité de la gare de Val-de-Reuil pour y permettre l'implantation d'activités tertiaires.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement limite les règles et contraintes appliquées sur les zones d'activités. Aucune règle d'implantation n'est appliquée en zone Uz par rapport aux limites séparatives de propriété, de façon à favoriser l'utilisation du foncier dans ces zones. Le plan des hauteurs ne fixe pas de limite maximale pour les constructions en zone d'activités. Les projets doivent avant tout respecter un principe de bonne intégration paysagère. Le plan des espaces libres de pleine terre fixe un minimum assez faible en zones d'activités (20%), pour faciliter ainsi la densification de ces zones et éviter de contraindre les entreprises dans leur installation ou leur développement.</li> </ul>
<p>2.2 Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan de zonage ouvre à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation économique et qui pourront permettre d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Ces zones, par leur localisation et leur importance, suivent les prescriptions fixées par le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et les orientations du PADD.</li> <li>○ Le plan de zonage classe en zone AUz un secteur sur les communes du Manoir-sur-Seine et de Pîtres. Ce secteur fait jusqu'ici l'objet d'une exploitation de carrière et n'a donc pas de réel caractère agricole ni naturel.</li> <li>○ Le plan de zonage permet l'extension de la zone d'activité Eco-Parc en deux sites sur les communes de Vironvay et d'Heudebouville. L'OAP qui encadre l'aménagement de ces deux zones, respecte les orientations du PADD en matière d'aménagement paysager et de traitement environnemental des futures opérations.</li> <li>○ Certaines zones d'activités d'intérêt local sont ouvertes à l'urbanisation par le plan de zonage sur certains pôles d'équilibre, comme sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et La Haye-Malherbe.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de la zone urbaine favorise une certaine mixité fonctionnelle en autorisant notamment les constructions à destination d'artisanat.</li> </ul>
<p>2.3 Promouvoir un aménagement numérique au service du territoire</p>	<p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de chaque zone fixe dans sa troisième partie (<i>Equipements, réseaux</i>) des règles concernant l'installation à l'échelle de chaque projet des infrastructures nécessaires au développement des réseaux de communications numériques.</li> </ul>

### Axe 3 : un territoire innovant et créateur d'emplois

#### 3. Développer l'armature commerciale du territoire

<p>3.1 Conforter le pôle commercial majeur de l'Agglomération Seine-Eure autour des villes-centre de Louviers et de Val-de-Reuil</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan de zonage protège les commerces en rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la rue du Général de Gaulle sur la commune du Vaudreuil, ainsi que dans le centre-ville de Louviers au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cette protection empêche les changements de destination des enseignes commerciales.</li> <li>○ Plusieurs emplacements réservés sont appliqués sur les communes de Louviers, Incarville et Le Vaudreuil afin de procéder à des élargissements de rue et pour faciliter les circulations, notamment piétonnes.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de la zone urbaine et de ses sous-secteurs permet d'appliquer les dispositions visées par le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord en matière de développement commercial sur le bipôle de Louviers - Val-de-Reuil.</li> </ul>
<p>3.2 Assurer le développement des commerces et services de proximité au sein des pôles d'équilibre et des villages</p>	<p><b>Dans le zonage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le plan de zonage protège les commerces en rez-de-chaussée des constructions implantées dans le cœur historique de la commune de Pont-de-l'Arche, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cette protection empêche les changements de destination des enseignes commerciales.</li> <li>○ Plusieurs emplacements réservés sont appliqués sur les communes de Andé, Criquebeuf-sur-Seine, Heudebouville, La Haye-Malherbe, Le Manoir-sur-Seine, Le Mesnil-Jourdain, Les Damps, Pîtres, Quatremare, Saint-Pierre-du-Vauvray, Surtauville et Surville afin de procéder à des élargissements de rue et pour faciliter les circulations, notamment piétonnes.</li> </ul> <p><b>Dans le règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement laisse une certaine liberté concernant le nombre de places de stationnement à prévoir dans le cas d'une construction de commerce de détails et de proximité. L'objectif est ici de favoriser un urbanisme de projet en évitant de contraindre des commerçants avec un nombre de places minimum qui n'est parfois pas adapté ni nécessaire au fonctionnement de leur activité. Le règlement renvoie ainsi à la nécessité de réaliser une estimation du nombre de places à créer pour répondre aux caractéristiques du projet commercial envisagé.</li> </ul>

## 4.3 Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### A Présentation des OAP du PLUiH

#### RAPPEL REGLEMENTAIRE

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».*

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

#### DESCRIPTION ET CONTENU D'UNE OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est l'outil le plus opérationnel du Plan Local d'Urbanisme. A travers l'OAP, l'Agglo peut encadrer de façon plus ou moins précise l'aménagement d'un secteur dont les caractéristiques (emplacement, superficie, desserte par les voies et réseaux, etc.) en font un secteur stratégique pour le développement du territoire et pour la création d'habitat, d'activités économiques ou encore d'équipements. Le degré de précision de l'OAP est décidé par l'Agglomération elle-même, selon ses attentes et ses objectifs pour le devenir du site concerné et selon sa volonté ou non de veiller à ce que le futur porteur de projet tienne compte de principes incontournables pour l'aménagement du site.

Il n'existe pas de limite géographique à l'application d'une OAP. Celle-ci peut tout aussi bien couvrir de vastes secteurs, comme une parcelle de taille restreinte. Tout dépend en fait des objectifs qui accompagnent la création d'une OAP. Dans tous les cas, une OAP s'applique sur un périmètre précis, matérialisé sur le plan de zonage. Une OAP peut, comme cela vient d'être vu, être définie pour encadrer une future opération d'aménagement. Mais elle peut aussi s'appliquer pour des raisons de protection paysagère ou patrimoniale. Avec sa faculté de s'adapter facilement au secteur sur lequel elle s'applique, l'OAP offre la possibilité de définir des règles plus précises que le règlement du PLUiH.

L'OAP s'organise en deux parties : l'une écrite et l'autre schématique. La partie écrite énonce les règles d'aménagement ou de protection/valorisation paysagère ou patrimoniale à respecter à l'intérieur de son périmètre d'application. Le schéma vient quant à lui matérialiser et spatialiser les éléments constituant la partie écrite, en les dessinant sur le secteur couvert par l'OAP. Le schéma n'a pas vocation à faire la règle, dans le sens où il applique avant tout des principes qui demeurent plus ou moins ajustables en fonction des points de vue de chacun. Pour autant, toute intervention sur le secteur couvert devra être compatible avec les principes portés par l'OAP, qu'il s'agisse des règles écrites, comme des informations portées par le schéma. Ces principes ne pourront en aucun cas être ignorés puisque l'OAP est un document opposable aux tiers.

## LES OAP DU PLUiH DE L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

### ▣ Des OAP qui ont valeur de règlement

L'Agglomération Seine-Eure a décidé que les OAP définies à travers son PLUiH ont valeur de règlement. Ce choix s'explique par la volonté d'améliorer la lisibilité des règles du document d'urbanisme et pour cela d'éviter les doublons entre l'application du règlement traditionnel et celle des Orientations d'Aménagement et de Programmation, indispensables sur les secteurs stratégiques du territoire où le seul règlement n'est pas suffisant pour cadrer les futurs aménagements et permettre l'atteinte des objectifs du PADD et du POA.

Ces OAP respectent alors les dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

**☐ La liste des OAP appliquées à travers le PLUiH**

Commune	Nom OAP	Superficie (m <sup>2</sup> )
Acquigny	Acquigny - OAP des Ecoliers	10342
	Acquigny - OAP des Faulx	11870
Alizay	Alizay - OAP La Chaussée	139805
	Alizay - OAP rue des Forières	14728
Amfreville-sous-les-Monts	Amfreville-sous-les-Monts - OAP Route des Deux Amants	9170
	Amfreville-sous-les-Monts - OAP du Dessus de la Grand'Mare	9318
	Amfreville-sous-les-Monts - OAP des Friches au Plessis	6047
	Amfreville-sous-les-Monts - OAP secteur des Côtes	8181
	Amfreville-sous-les-Monts - OAP coeur de Senneville	6390
Amfreville-sur-Iton	Amfreville-sur-Iton - OAP de la Croix aux Loups	8928
	Amfreville-sur-Iton - OAP des Blancs Monts	22771
	Amfreville-sur-Iton - OAP La Mare Hermier	15352
Andé	Andé - OAP des Courtains	14436
	Andé - OAP des Vignes	25351
	Andé - OAP du Beau Soleil	12651
	Andé - OAP route de Muïds	9938
	Andé - OAP des Hortensias	10072
	Andé - OAP du Pré Morel	31116
	Andé - OAP du Clos Benoist	44097
Connelles		
Crasville		
Criquebeuf-sur-Seine	Criquebeuf-sur-Seine - OAP rue du Rougemont	26704
	Criquebeuf-sur-Seine - OAP chemin des Maraîchers	21963
	Criquebeuf-sur-Seine - OAP rue de la Coopérative	28577
	Criquebeuf-sur-Seine - OAP rue du Village	5857
	Criquebeuf-sur-Seine - OAP chemin des Forrières	21048
	Criquebeuf-sur-Seine - OAP chemin des Bancs	5943
Herqueville	Herqueville - OAP de la Plante	29114
	Herqueville - OAP du Manoir	54015
Heudebouville	Heudebouville - OAP de la Croix Roger Nord	6853
	Heudebouville - OAP de la Croix Roger Sud	3432
	Heudebouville - OAP rue de Venables	18817
	Heudebouville - OAP du chemin de l'Echelle	15801
	Heudebouville - OAP du domaine du Sang Mêlé	52691
	Heudebouville - OAP chemin des Pras	7568
	Heudebouville - OAP chemin du Relais	18040

Commune	Nom OAP	Superficie (m <sup>2</sup> )
Igoville	Igoville - OAP rue de Paris	27871
	Igoville - OAP du Verger	15938
	Igoville - OAP rue de Rouen	40057
	Igoville - OAP Le Nigard	339715
Incarville	Incarville - OAP rue de Léry	17569
	Incarville - OAP des Forières	22647
	Incarville - OAP rue du Saut du Loup	15664
	Incarville - OAP Fringale	6990
	Incarville - OAP de Forières nord	2429
La Haye-le-Comte	La Haye-le-Comte - OAP coeur de bourg	22098
La Haye-Malherbe	La Haye-Malherbe - OAP de la rue Neuve	22135
	La Haye-Malherbe - OAP de La Vallée	11619
	La Haye-Malherbe - OAP Génétriaux	31283
La Vacherie	La Vacherie - OAP Carcouet	12912
Le Bec-Thomas	Le Bec-Thomas - OAP rue de la Mairie	4346
Le Manoir-sur-Seine	Le Manoir-sur-Seine - OAP rue de Bretagne	11264
	Le Manoir-sur-Seine - OAP RD 321	503950
Le Mesnil-Jourdain	Le Mesnil-Jourdain - OAP rue de Cavoville	4714
	Le Mesnil-Jourdain - OAP de la ferme Pelletier	5508
Le Vaudreuil		
Léry	Léry - OAP Nord Léry	32142
	Léry - OAP Coeur de ville	13245
Les Damps		
Louviers	Louviers - OAP ferme de la Londe	131271
	Louviers - OAP rue du 11 Novembre	197897
	Louviers - OAP Eco-quartier	224536
	Louviers - OAP route d'Evreux	29675
	Louviers - OAP route de La Haye-le-Comte	48928
	Louviers - OAP La Villette	39575
	Louviers - OAP Quartier des Monts	28554
Martot	Martot - OAP rue de la Mairie	6621
	Martot - OAP rue du Grand Repos	37754
	Martot - OAP rue du Parc	9011
	Martot - OAP Cité de l'Arbre	581170
Pinterville	Pinterville - OAP rue Mermoz	52795
Pitres	Pitres - OAP Frange du bourg	129817
	Pitres - OAP Chemin de la Remise	704262

Commune	Nom OAP	Superficie (m <sup>2</sup> )
Pont-de-l'Arche	Pont-de-l'Arche - OAP Collège	23824
	Pont-de-l'Arche - OAP Bonnet	14837
	Pont-de-l'Arche - OAP Delamare	5982
Porte-Joie & Tournedos		
Poses	Poses - OAP des Masures	80421
	Poses - OAP rue des Ecoles Sud	16685
	Poses - OAP rue des Ecoles Nord	10280
Quatremare	Quatremare - OAP cimetière	9942
	Quatremare - OAP du Londel	5010
Saint-Cyr-la-Campagne	Saint-Cyr-la-Campagne - OAP rue Saint-Martin	14386
	Saint-Cyr-la-Campagne - OAP rue des Marettes	14586
Saint-Didier-des-Bois	Saint-Didier-des-Bois - OAP rue d'Elbeuf	5016
	Saint-Didier-des-Bois - OAP chemin du Parc	7707
	Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre	3533
Saint-Etienne-du-Vauvray	Saint-Etienne-du-Vauvray - OAP Coeur de Bourg	113598
Saint-Germain-de-Pasquier	Saint-Germain-de-Pasquier - OAP Vallée de l'Oison	8697
Saint-Pierre-du-Vauvray	Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Labelle	34119
	Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Gourdon	6261
	Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP rue de Paris	5079
Surtauville	Surtauville - OAP Route du Neubourg	8152
	Surtauville - OAP Sente des Croix	21095
	Surtauville - OAP route du Coudray	19370
	Surtauville - OAP route de Venon	10151
Surville	Surville - OAP Coeur de bourg	5707
	Surville - OAP rue du Haze	26689
	Surville - OAP rue du Meunier	8421
	Surville - OAP rue Bourvil	15820
Terres de Bord	Terres de Bord - OAP Boudine	7499
Val-de-Reuil	Val-de-Reuil - OAP de la Lisière	1149004
	Val-de-Reuil - OAP des Berges	50363
Vironvay	Vironvay - OAP chemin des Marettes	4630
	Vironvay - OAP route de Pinterville	5211
	Vironvay & Heudebouville - OAP Eco-Parc 4	754934
Vraiville	Vraiville - OAP rue de Surtauville	8682
	Vraiville - OAP rue du Rucher	12790
	Vraiville - OAP rue de l'Eglise	26379

## B Justification de l'élaboration des OAP du PLUiH

Les OAP à vocation d'habitat ont été définies pour permettre de répondre aux objectifs du PADD et du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) en matière de production de logements.

Commune	Nom OAP	Contextualisation et justification de l'OAP
Acquigny	Acquigny - OAP des Ecoliers	<p>L'OAP doit permettre une réorganisation du centre-bourg d'Acquigny à travers une nouvelle logique de circulations. L'aménagement de ce secteur doit en effet servir à mieux connecter le centre-bourg historique, les équipements de l'allée du Jardin d'Edouard (école, salle des fêtes, équipements sportifs) et les commerces et services de la rue de Louviers.</p> <p>Cette OAP est une réponse à l'objectif de densification urbaine et de mobilisation d'espaces aujourd'hui sous-utilisés en cœur de bourg exprimé par le PADD à travers son <i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>.</p> <p>L'OAP doit enfin permettre la création de logements adaptés aux personnes âgées, ce qui permet de répondre au PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p>
	Acquigny - OAP des Faulx	<p>Cette opération vise à la création de logements et permet de conforter le pôle d'équilibre que constitue Acquigny, en réponse à l'objectif du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1 Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'un des principaux enjeux à travers cette OAP est de veiller à la bonne intégration paysagère du projet, situé en frange ouest du bourg et voisin d'un espace agricole ouvert.</p> <p>Les normes d'isolement acoustique sont par ailleurs à intégrer au projet, dans un secteur situé au sein d'un périmètre de route (RN 154) faisant l'objet d'un classement sonore des infrastructures de transport terrestre. L'OAP répond ici au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>

<b>Alizay</b>	Alizay - OAP La Chaussée	<p>Cette OAP est à vocation économique et doit permettre de répondre à l'objectif du PADD de favoriser la création d'emplois sur l'Agglomération et le développement de l'activité économique (<i>Axe 3, Objectifs 1 et 2</i>).</p> <p>Cette OAP exprime également la volonté de diversifier l'offre d'emplois sur le territoire en proposant de l'activité tertiaire et des activités innovantes, en écho à l'objectif formulé par le PADD (<i>Axe 3, Objectif 1. Favoriser la création d'emploi sur le territoire</i>).</p> <p>L'objectif de l'OAP est notamment de créer une véritable cohérence d'aménagement sur l'ensemble du site, pour éviter d'aboutir à une succession d'implantation d'entreprises.</p>
	Alizay - OAP rue des Forières	<p>Cette OAP couvre un terrain dont l'emplacement (au sein du tissu bâti) et la desserte par les voies et réseaux doivent permettre de compléter l'offre de logements sur la commune d'Alizay et de répondre également à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1, Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'opération devra observer un recul par rapport à la voie ferrée Paris-Rouen-Le Havre qui est située en limite sud du site, de manière à limiter les nuisances sonores pour les futurs résidents, comme l'écrit le PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP doit également permettre la création d'une connexion piétonne vers l'est, afin de contribuer à l'amélioration des circulations douces sur la commune d'Alizay et de répondre également à l'objectif du PADD sur ce sujet (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.1 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
<b>Amfreville-sous-les-Monts</b>	Amfreville-sous-les-Monts - OAP Route des Deux Amants	<p>L'OAP vise la création de logements dans un secteur de hameau (Le Plessis) mais qui constitue aujourd'hui en réalité le bourg d'Amfreville-sous-les-Monts, celui qui regroupe les équipements et services publics de la commune. Il s'agit, ici, de permettre le développement du centre administratif de la commune.</p> <p>Les élus de la commune souhaitent favoriser des constructions comprenant plus d'un étage, d'où le fait que l'OAP fixe une hauteur maximale des constructions à 11m au faitage. Les élus espèrent ainsi favoriser la densification des secteurs bâtis pour limiter les besoins en foncier pour le développement de logements sur leur commune (<i>PADD, Axe 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>), tout en recherchant la création d'un projet qualitatif (<i>PADD, Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p>

		<p>Cette opération doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1, Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), avec la création de logements diversifiés pour répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants comme cela est attendu par le PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP tient par ailleurs compte du risque de ruissellement des eaux pluviales et de l'existence d'une ancienne mare sur le site, en application du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Amfreville-sous-les-Monts - OAP du Dessus de la Grand'Mare</p>	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'aménagement de ce site correspond à la mobilisation d'un cœur d'îlot et suit une logique de densification de l'enveloppe bâtie et de limitation de l'étalement urbain en (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>
	<p>Amfreville-sous-les-Monts - OAP des Friches au Plessis</p>	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>). Il s'agit d'un comblement d'une dent creuse dans le hameau du Plessis, secteur bâti principal de la commune d'Amfreville-sous-les-Monts.</p> <p>Cette OAP vise avant tout à limiter l'impact paysager des futures constructions, en obligeant à ce que celles-ci s'implantent uniquement sur la partie « avant » du terrain, le long de la rue du Fescot.</p> <p>L'OAP doit garantir une préservation claire d'un espace naturel ouvert, en fixant une obligation de recul des constructions d'une trentaine de mètres par rapport à la lisière boisée. Cette mesure doit permettre une préservation des potentielles pelouses calcicoles, en réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH.</p>
	<p>Amfreville-sous-les-Monts - OAP secteur des Côtes</p>	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) dans un secteur à haute qualité de cadre de vie.</p> <p>L'OAP s'avère ici indispensable pour assurer une bonne intégration paysagère du projet, dans un secteur situé au sein d'un périmètre de protection d'un Monument Historique et</p>

		<p>en limite de l'espace agricole. Pour ce faire, l'OAP oblige au maintien de fonds de jardins non bâtis sur les franges nord et ouest du site, de façon à garder les futures habitations à une certaine distance de l'activité agricole et à limiter l'impact paysager en évitant la constitution d'un front bâti directement en bordure de l'espace agricole ouvert.</p> <p>L'OAP fixe un principe de circulation devant permettre un « bouclage » du site et limiter les besoins en aménagement de voirie.</p>
	<p>Amfreville-sous-les-Monts - OAP Cœur de Senneville</p>	<p>Sur ce secteur du hameau de Senneville, l'OAP vient cadrer l'aménagement d'une dent creuse de superficie relativement importante. Il s'agit avant tout de permettre la production de logements en densification de l'enveloppe bâtie, pour répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>), tout en assurant une desserte intelligente du site et une bonne intégration paysagère du projet.</p>
		<p>Cette OAP s'inscrit dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante et permet de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'aménagement de ce secteur correspond certes à une consommation de terres agricoles, mais il s'agit aussi de terres peu pratiques pour le fonctionnement des cultures, en bordure de constructions existantes.</p>
<p><b>Amfreville-sur-Iton</b></p>	<p>Amfreville-sur-Iton - OAP de la Croix aux Loups</p>	<p>L'OAP vise avant tout à limiter l'impact paysager des constructions à venir dans un secteur sensible en termes de paysage car ouvert sur la plaine agricole. Cet enjeu s'inscrit en cohérence avec le PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'étalement urbain entraîné par cette ouverture à l'urbanisation demeure limité par la présence de la rue de la Croix aux Loups qui clôt le site côté ouest.</p> <p>L'OAP fixe des principes de plantations et de création d'espaces de respiration (sans clôture) pour préserver le corridor écologique à fort déplacement, en application de l'évaluation environnementale du PLUiH.</p>
	<p>Amfreville-sur-Iton - OAP des Blancs Monts</p>	<p>Cette opération répond au principe de densification des espaces bâtis défendu par le PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain et 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p>

		<p>L'OAP doit également permettre de répondre à l'objectif de production de logements affiché par le PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>La future opération devra participer à l'amélioration du fonctionnement des circulations douces entre la partie bâtie et la voie verte (ancienne voie ferrée), pour faciliter le développement des mobilités douces (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.1 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>La partie nord du site reste préservée de toute construction, en réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH.</p>
	<p>Amfreville-sur-Iton - OAP La Mare Hermier</p>	<p>L'OAP vise à encadrer une future opération de construction de logements dans le hameau de La Mare Hermier, sur un secteur qui équivaut davantage à une densification de l'espace bâti, plus qu'à de l'étalement urbain (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP cherche à renforcer la qualité paysagère de l'opération, en fixant des règles relatives à des plantations d'arbres à réaliser, notamment au cœur du site.</p> <p>L'OAP tient compte de la proximité de la zone Natura 2000 sur le Bois d'Amfreville en préservant des espaces de jardin ou en tout cas non bâtis (à l'état naturel) en lisière de l'espace boisé.</p>
<p><b>Andé</b></p>	<p>Andé - OAP des Courtains</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue Andé (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'OAP veille à une bonne intégration paysagère du projet, en continuité du quartier existant des Courtains au nord. Les liaisons viaires sont ainsi facilitées, en raccordement au quartier existant.</p> <p>L'OAP fixe un principe de perméabilité des franges de l'opération, pour une meilleure prise en compte de la sensibilité écologique du secteur.</p>
	<p>Andé - OAP des Vignes</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue Andé (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le</i></p>

	<p><i>développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) dans un secteur bâti constitué à proximité directe du centre-bourg.</p> <p>L'OAP veille à une bonne intégration paysagère du projet, situé en limite de l'espace agricole ouvert.</p>
Andé - OAP du Beau Soleil	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Andé (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'opération porte sur un secteur en densification de l'enveloppe urbaine, ce qui coïncide avec l'objectif du PADD de rechercher un comblement des espaces libres dans le tissu bâti (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>
Andé - OAP route de Muids	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Andé (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'opération porte sur un secteur en densification de l'enveloppe urbaine, ce qui coïncide avec l'objectif du PADD de rechercher un comblement des espaces libres dans le tissu bâti (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>
Andé - OAP des Hortensias	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Andé (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'opération porte sur un secteur en densification de l'enveloppe urbaine, ce qui coïncide avec l'objectif du PADD de rechercher un comblement des espaces libres dans le tissu bâti (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>
Andé - OAP du Pré Morel	<p>Il est question d'une opération qui doit tout d'abord permettre d'épaissir le centre-bourg et de renforcer ses fonctionnalités, en lien avec l'OAP du Clos Benoist.</p> <p>Cette opération doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Andé (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>). L'aménagement du site doit également porter sur la construction de différentes catégories de logements, à même de</p>

		<p>répondre aux besoins d'une population diversifiée et aux attentes du PADD sur ce sujet (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP veille à ce que l'aménagement à venir soigne l'intégration paysagère des constructions qui seront situées en entrée de bourg. Les franges du site sont ainsi préservées en tant qu'espaces de jardin ou dans tous les cas non bâtis, pour tenir compte et respecter la proximité de l'activité agricole, en réponse aux objectifs du PADD sur ce point (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture : force économique et gestion des paysages</i>).</p>
	<p>Andé - OAP du Clos Benoist</p>	<p>Avec cette opération, la commune d'Andé souhaite renforcer son pôle d'équipements publics autour de l'école, à proximité des quartiers résidentiels, en cohérence avec l'objectif du PADD de conforter les pôles d'équilibre (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Le projet revient certes à consommer des terres agricoles, mais celles-ci sont situées entre les quartiers résidentiels de la commune et l'école, ce qui laisse penser que l'activité agricole ne peut être pérenne à cet endroit qui, de par sa localisation et sa forme, n'est plus vraiment adapté aux pratiques agraires d'aujourd'hui.</p> <p>L'OAP fixe par ailleurs un principe de perméabilité des clôtures, de façon à maintenir des possibilités de transhumance pour la faune sauvage, en lien avec l'espace agricole ouvert au sud du site.</p>
<p><b>Criquebeuf-sur-Seine</b></p>	<p>Criquebeuf-sur-Seine - OAP rue du Rougemont</p>	<p>L'aménagement de ce site à vocation d'activités artisanales constitue une réponse à l'objectif formulé par le PADD en matière de développement économique (<i>Axe 3, Objectifs 1 et 2</i>).</p> <p>L'accès au site est facilité par son emplacement au bord de l'échangeur de Criquebeuf-sur-Seine, permettant un accès non payant à l'autoroute A13.</p> <p>L'OAP prend en compte le risque d'inondation et respecte ainsi les dispositions du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Criquebeuf-sur-Seine - OAP chemin des Maraîchers</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Criquebeuf-sur-Seine (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p>

		<p>La construction de logements est ici prévue en continuité directe du bourg, sur des espaces agricoles dont la forme (découpée) et l'emplacement (voisin de quartiers résidentiels) ne facilitent pas la pérennité de l'activité agricole à moyen-long terme.</p> <p>La délimitation du secteur d'OAP tient compte des nuisances sonores de la route d'Elbeuf (RD 321) côté sud et applique un recul d'une quarantaine de mètres par rapport à la limite de la voie, ce qui répond aux attentes du PADD en termes de préservation des nuisances (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'intégration paysagère du projet s'affiche en tant qu'objectif majeur à travers l'OAP.</p> <p>En réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH, l'OAP veille à maintenir des espaces de respiration pour faciliter le passage de la faune sauvage liée aux mares. L'OAP veille également à ce que soit maintenue une accessibilité pour les maraîchers aux secteurs situés au sud du site, en compatibilité avec le PADD (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture : force économique et gestion des paysages</i>).</p>
	<p>Criquebeuf-sur-Seine - OAP rue de la Coopérative</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Criquebeuf-sur-Seine (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>La construction de logements est ici prévue en continuité directe du bourg, sur des espaces agricoles dont la forme (découpée) et l'emplacement (voisin de quartiers résidentiels) ne facilitent pas la pérennité de l'activité agricole à moyen-long terme.</p> <p>La délimitation du secteur d'OAP tient compte des nuisances sonores de la route d'Elbeuf (RD 321) côté sud et applique un recul d'une quarantaine de mètres par rapport à la limite de la voie, ce qui répond aux attentes du PADD en termes de préservation des nuisances (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'intégration paysagère du projet s'affiche en tant qu'objectif majeur à travers l'OAP</p>
	<p>Criquebeuf-sur-Seine - OAP rue du Village</p>	<p>Cette opération permet la densification du centre-bourg, en visant une valorisation d'un vaste espace à caractère paysager et patrimonial.</p> <p>L'OAP définie sur ce secteur veille avant tout à la préservation du caractère paysager et architectural du site. Il est avant tout question de prévention pour la protection du paysage et du patrimoine, plus que d'un réel projet d'aménagement.</p>

		<p>En cas de projet de construction de logements, l'OAP veille ainsi à ce que celui-ci puisse se concilier avec la préservation du patrimoine présent sur le site.</p>
	<p>Criquebeuf-sur-Seine - OAP chemin des Forrières</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Criquebeuf-sur-Seine (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>La construction de logements est ici prévue en continuité directe du bourg, sur des espaces agricoles dont la forme (découpée) et l'emplacement (voisin de quartiers résidentiels) ne facilitent pas la pérennité de l'activité agricole à moyen-long terme.</p> <p>La délimitation du secteur d'OAP tient compte des nuisances sonores de la route d'Elbeuf (RD 321) côté sud et applique un recul d'une quarantaine de mètres par rapport à la limite de la voie, ce qui répond aux attentes du PADD en termes de préservation des nuisances (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'intégration paysagère du projet s'affiche en tant qu'objectif majeur à travers l'OAP.</p> <p>L'OAP veille également à ce que soit maintenue une accessibilité pour les maraîchers aux secteurs situés au sud du site, en compatibilité avec le PADD (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture : force économique et gestion des paysages</i>).</p>
	<p>Criquebeuf-sur-Seine - OAP chemin des Bacs</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune de Criquebeuf-sur-Seine (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Le développement de l'urbanisation se fait ici en continuité directe de l'enveloppe bâtie existante.</p> <p>Il est certes question de la consommation d'espaces aujourd'hui utilisés par l'activité maraîchère, mais dont l'emplacement à proximité des habitations n'apparaît plus adapté à la pratique de cette activité.</p>
<p><b>Herqueville</b></p>	<p>Herqueville - OAP de la Plante</p>	<p>Au vu de la particularité des propriétés foncières sur le territoire de la commune d'Herqueville, celle-ci n'a pu connaître de nouvelles constructions depuis de nombreuses années.</p>

		<p>Le secteur de la Plante fait l'objet d'un projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) portée par l'Agglomération Seine-Eure qui a entrepris la réalisation de plusieurs études d'aménagement au cours des dernières années.</p> <p>La récente entente trouvée entre les services de l'Agglomération et le propriétaire du terrain, doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, attendue depuis longtemps.</p>
	Herqueville - OAP du Manoir	<p>Il est question d'un site d'intérêt patrimonial, sur lequel aucun projet de construction n'est jusqu'ici prévu. Pour autant, l'OAP a pour objectif de cadrer l'avenir du site en assurant avant tout la préservation du patrimoine bâti.</p> <p>La localisation du site, en bordure de Seine et de coteaux, invite à des mesures d'intégration paysagère et architecturale renforcée à travers les éventuels projets futurs.</p>
	Heudebouville - OAP de la Croix Roger Nord	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) et de créer des logements à proximité du cœur de bourg d'Heudebouville, disposant de quelques commerces et services de proximité.</p> <p>L'opération envisagée correspond à la densification de l'enveloppe urbaine, sur un espace certes cultivé mais dont la localisation n'est pas adaptée pour une activité agricole à long terme. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>
<b>Heudebouville</b>	Heudebouville - OAP de la Croix Roger Sud	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) et de créer des logements à proximité du cœur de bourg d'Heudebouville, disposant de quelques commerces et services de proximité.</p> <p>L'opération envisagée correspond à la densification de l'enveloppe urbaine, sur un espace certes cultivé mais dont la localisation n'est pas adaptée pour une activité agricole à long terme. L'étalement urbain est par conséquent nul (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>

		L'OAP permet par ailleurs de protéger le mur situé le long de la rue de La Croix Roger et de participer ainsi à la préservation du patrimoine du territoire ( <i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i> ).
	Heudebouville - OAP rue de Venables	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) et de créer des logements à proximité des équipements scolaires, pour limiter ainsi les besoins en déplacements des futurs habitants.</p> <p>En réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH, l'OAP veille à préserver l'espace boisé situé dans la partie nord du site et situé en ZNIEFF de type 1. Sur ce point, le projet est compatible avec le PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p> <p>L'OAP traite par ailleurs du risque de ruissellement relevé sur le site et répond aux attentes du PADD sur ce point (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	Heudebouville - OAP du chemin de l'Echelle	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'OAP veille à la prise en compte des nuisances sonores générées par l'autoroute A13 et suit les orientations du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	Heudebouville - OAP du domaine du Sang Mêlé	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) et de favoriser également le développement d'une certaine mixité de logements, à même de répondre aux besoins d'une population diversifiée (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP veille par ailleurs à la bonne intégration paysagère du projet et au respect du patrimoine architectural existant sur le site, permettant de suivre là aussi les orientations du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP aborde en détails la question de l'accès au site et des mobilités à travers l'aménagement futur (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.1 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>

	<p>Heudebouville - OAP chemin des Pras</p>	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'OAP applique également un principe de maintien de la perméabilité des clôtures pour favoriser le bon fonctionnement du corridor écologique mis en avant par l'évaluation environnementale du PLUiH.</p>
	<p>Heudebouville - OAP chemin du Relais</p>	<p>Cette OAP doit permettre de répondre à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) sur un secteur assez central sur la commune d'Heudebouville et qui aujourd'hui n'est pas exploité par l'activité agricole, et ne possède pas de réelles propriétés naturelles.</p>
<p><b>Igovie</b></p>	<p>Igovie - OAP rue de Paris</p>	<p>Cette opération doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Igovie (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), en densifiant l'espace bâti actuellement constitué et en s'inscrivant à proximité des commerces et services.</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Le projet devra fait l'objet d'une bonne intégration paysagère et permet la densification de l'enveloppe urbaine existante (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP respecte par ailleurs le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et sa prescription concernant l'interdiction de construire au-delà de la crête d'épannelage qu'il définit. Aucune construction ne sera autorisée au-delà de cette limite, ce qui permettra de préserver le coteau et de répondre aux attentes du PADD en matière de protection paysagère (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>En réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH, l'OAP maintient en tant qu'espaces naturels ou de jardin non bâtis la frange nord du site.</p>

	<p>Igoville - OAP du Verger</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Igoville (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), en cadrant la densification dans le centre-bourg.</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'opération devra prévoir la mise en place de connexions piétonnes avec le centre-bourg (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.1 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Igoville - OAP rue de Rouen</p>	<p>Cette opération doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune d'Igoville (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Le projet permet de renouveler l'espace qui était jusqu'ici dédié au camping et de limiter ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles pour répondre à l'objectif démographique (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP respecte par ailleurs le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et sa prescription concernant l'interdiction de construire au-delà de la crête d'épannelage qu'il définit. Aucune construction ne sera autorisée au-delà de cette limite, ce qui permettra de préserver le coteau et de répondre aux attentes du PADD en matière de protection paysagère (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>En réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH, l'OAP maintient en tant qu'espaces naturels ou de jardin non bâtis la frange nord du site et préserve ainsi la lisière boisée.</p> <p>L'OAP permet d'assurer un recul des futures constructions vis-à-vis de la RD 6015, classée en route à grande circulation et également concernée par l'application d'un régime relatif aux nuisances sonores des infrastructures routières. L'aménagement du secteur devra ainsi protéger les futurs habitants de ces nuisances (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>

	<p>Igoville - OAP Le Nigard</p>	<p>L'OAP permet aussi la prise en compte du risque de ruissellement dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.</p> <p>L'aménagement de ce site à vocation d'activités constitue une réponse à l'objectif formulé par le PADD en matière de développement économique (Axe 3, Objectifs 1 et 2).</p> <p>Il est question de bâtir sur un ancien site d'exploitation de carrière, désormais remblayé et dont les caractéristiques n'en font donc ni un site naturel particulier, ni un réel espace agricole.</p> <p>L'OAP permet d'assurer un recul des futures constructions vis-à-vis de la RD 6015, classée en route à grande circulation et également concernée par l'application d'un régime relatif aux nuisances sonores des infrastructures routières. L'aménagement du secteur devra ainsi protéger les futures constructions de ces nuisances (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>), tout en limitant l'impact de leur présence sur les paysages d'entrée de ville (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>En réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH, l'OAP protège la mare présente dans la partie nord-ouest du site.</p>
<p><b>Incarville</b></p>	<p>Incarville - OAP rue de Léry</p>	<p>Cette opération doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle urbain dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), sur un site permettant la densification.</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Il s'agit de répondre à la demande de logements en densifiant l'enveloppe bâtie pour ainsi limiter l'étalement urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP tient compte des nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute A13, ainsi que du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>

	<p>Incarville - OAP des Forières</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle urbain dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), dans un site au cœur de l'espace bâti.</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Il s'agit de répondre à la demande de logements en densifiant l'enveloppe bâtie pour ainsi limiter l'étalement urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP tient compte du risque d'inondation par remontée de nappe souterraine (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Incarville - OAP rue du Saut du Loup</p>	<p>Cette opération doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle urbain dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), sur un site au cœur de l'espace bâti.</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP fixe une hauteur maximale des constructions supérieure à ce qui est observé sur d'autres quartiers résidentiels d'Incarville, de façon à favoriser une densité bâtie supérieure.</p> <p>L'intégration paysagère du projet est encadrée par l'OAP en réponse au PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'opération doit par ailleurs permettre d'améliorer les mobilités en centre-ville d'Incarville, notamment grâce à l'élargissement de la rue de Léry. Les déplacements doux et l'amélioration de la circulation automobile doivent ainsi être favorisés. L'OAP fixe également des principes de liaisons à renforcer avec les points de desserte du futur BHNS sur l'axe structurant (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.2 Poursuivre le développement des</i></p>

		<p><i>transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile et 3.1 Favoriser les mobilités durables).</i></p> <p>L'OAP tient compte du risque d'inondation par remontée de nappe souterraine (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Incarville - OAP Fringale</p>	<p>Il est question d'une opération qui doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle urbain dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), en densification de l'espace bâti.</p> <p>L'opération s'inscrit dans la démarche de l'Agglomération de densifier son cœur urbain, autour de l'axe structurant et de l'arrivée prochaine du BHNS (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain / Axe 2, Objectif 3, 3.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP fixe une hauteur maximale des constructions supérieure à ce qui est observé sur d'autres quartiers résidentiels d'Incarville, de façon à favoriser une densité bâtie supérieure.</p>
	<p>Incarville - OAP de Forières nord</p>	<p>L'OAP doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle urbain dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), au sein de l'espace bâti de la commune.</p> <p>L'OAP répond à la demande de logements en densifiant l'enveloppe bâtie pour ainsi limiter l'étalement urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP tient compte du risque d'inondation par remontée de nappe souterraine (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>

<p><b>La Haye-le-Comte</b></p>	<p>La Haye-le-Comte - OAP Cœur de bourg</p>	<p>Cette OAP doit permettre la construction de logements et donc de conforter le pôle urbain dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Même si elle est avant tout destinée à la construction de logements individuels et résidentiels, l'OAP fixe malgré tout un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et plus particulièrement le pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>). Cette disposition s'explique essentiellement parce que la commune de La Haye-le-Comte est voisine de Louviers, cœur urbain de l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>Le but de l'OAP est également de veiller à une bonne intégration paysagère du projet (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>) et pour limiter les conflits de voisinage avec l'activité agricole qu'il convient de préserver pour répondre à l'objectif du PADD (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p> <p>L'OAP tient compte du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
<p><b>La Haye-Malherbe</b></p>	<p>La Haye-Malherbe - OAP de la rue Neuve</p>	<p>Cette opération de construction de logements doit permettre de conforter le pôle d'équilibre que constitue La Haye-Malherbe (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) avec des logements diversifiés facilitant le parcours résidentiel (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Un des objectifs poursuivis est également de favoriser la densification urbaine et de limiter les besoins en espaces nouveaux pour la création de logements sur la commune et l'intercommunalité (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP fixe par ailleurs un phasage dans le déroulement de l'opération, de façon à répartir dans le temps l'augmentation de population que devrait entraîner ces constructions nouvelles.</p>

	<p>La Haye-Malherbe - OAP de La Vallée</p>	<p>Il est question d'une opération de construction de logements qui doit permettre de conforter le pôle d'équilibre que constitue La Haye-Malherbe (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation qui est entreprise s'effectue sur un terrain dont les propriétés agricoles sont nulles.</p> <p>L'OAP tient compte de la proximité de l'espace boisé à l'ouest du site et renforce ses prescriptions pour assurer la préservation d'un espace non bâti entre le bois et les futures constructions, de manière à protéger la lisière boisée et à respecter le milieu naturel (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>
	<p>La Haye-Malherbe - OAP Génétriaux</p>	<p>Cette OAP vise à répondre à l'objectif du PADD concernant le développement de l'activité économique. L'OAP Génétriaux à La Haye-Malherbe répond au souhait de l'Agglomération Seine-Eure pour que l'essor de l'activité profite à toutes les communes du territoire et notamment les pôles d'équilibre (<i>PADD, Axe 3, Objectif 2. Assurer et développer une offre économique diversifiée sur le territoire</i>).</p> <p>Le site se trouve à un écart relatif du bourg, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques sur ce secteur. Pour autant, la consommation de terres agricoles se fait ici de manière limitée.</p> <p>L'OAP fixe un principe de maintien d'un espace tampon vis-à-vis des habitations voisines. Côté sud, une activité économique est déjà présente ce qui limite finalement l'apparition de nuisances liées à ce développement économique.</p> <p>L'OAP tient compte du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, très présent sur la commune de La Haye-Malherbe. Par ailleurs, les Dispositions Générales du dossier OAP rappellent que tout aménagement qui serait contraire aux règles fixées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de la commune ne pourra être autorisé. Ces dispositions permettent de répondre aux attentes du PADD en matière de protection vis-à-vis des risques naturels (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
<p><b>La Vacherie</b></p>	<p>La Vacherie - OAP Carcouet</p>	<p>Cette opération consiste à la création de logements sur le hameau de Carcouët. L'OAP qui s'applique sur le secteur concerné permet de garantir que les logements créés s'implanteront bien dans la partie intérieure du hameau, en limitant l'impact paysager de</p>

		<p>l'opération qui est en limite de l'espace agricole. Cette activité doit être préservée dans son fonctionnement, notamment en limitant les possibilités de conflits de voisinage et c'est tout l'objectif de cette OAP (<i>PADD, Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p> <p>Un autre objectif est également de préserver du mieux possible la silhouette du hameau (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à faciliter les circulations dans le futur quartier d'habitation, en réponse aux attentes du PADD (<i>Axe 2, Objectif 3, 1.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>En réponse à l'évaluation environnementale du PLUiH, l'OAP fixe des prescriptions spéciales concernant les clôtures, de façon à préserver le fonctionnement des corridors écologiques en lien avec les réseaux de mares.</p>
<p><b>Le Bec-Thomas</b></p>	<p>Le Bec-Thomas - OAP rue de la Mairie</p>	<p>L'OAP permet d'encadrer la création de logements nouveaux sur la commune du Bec-Thomas, au niveau la rue de la Mairie, autrement dit dans le cœur du village, ce qui permet de respecter les principes de densification et de limitation de l'étalement urbain voulus par le PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP veille à ce que les futures constructions respectent le cadre architectural et paysager de la commune, à travers leur hauteur et leurs modes d'implantations qui se doivent de rester en accord avec le reste du village.</p> <p>L'OAP permet par ailleurs de maintenir en espaces non bâtis (fonds de jardins) la frange nord du site, de façon à limiter l'impact des futures constructions sur un corridor écologique à fort déplacement et mis en avant par l'évaluation environnementale du PLUiH. Pour cela, l'OAP applique également une règle pour que, en cas de création de clôtures, celles-ci demeurent perméables pour faciliter le passage de la petite faune sauvage.</p>
<p><b>Le Manoir-sur-Seine</b></p>	<p>Le Manoir-sur-Seine - OAP rue de Bretagne</p>	<p>Ce site est la dernière disponibilité foncière permettant le développement de la commune.</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement menée sur ce site, celle-ci devra être à vocation de logements pour permettre de conforter le pôle d'équilibre que constitue la commune du Manoir-sur-Seine dans son développement (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p>

		<p>Il s'agit d'une OAP établie sur un secteur en densification urbaine. En cas d'opération, il ne serait nullement question d'étalement urbain, ce qui répond aux attentes du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP de la rue de Bretagne a avant tout pour but de cadrer un éventuel aménagement de ce qui constitue le dernier espace encore disponible au sein de l'enveloppe urbaine de la commune du Manoir-sur-Seine. L'objectif étant, en cas de projet d'aménagement, que celui-ci se fasse dans une logique d'optimisation de l'utilisation du foncier, pour ne pas « gâcher » cet espace.</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à favoriser la construction de logements de formes diversifiées, pour répondre aux besoins des différentes catégories de personnes qui habitent le territoire intercommunal et le Val de Seine (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP veille également à ce que le paysage urbain ne soit pas défiguré en cas de constructions nouvelles. Celles-ci devront respecter le cadre bâti et architectural observé aux alentours dans la commune.</p>
	<p>Le Manoir-sur-Seine - OAP RD 321</p>	<p>Cette OAP porte sur la mobilisation d'un secteur qui a fait jusqu'ici l'objet d'une exploitation de carrière. La vocation du site est de répondre aux objectifs de l'Agglomération Seine-Eure en matière de développement économique (<i>PADD, Axe 3, Objectif 2, 2.2 Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire</i>). Le projet respecte par ailleurs les prescriptions du SCoT, qui cite le secteur d'Alizay-Pîtres-Le Manoir en tant que secteur stratégique pour le développement de l'activité.</p> <p>L'OAP veille à limiter l'impact de l'activité sur les logements voisins, notamment en maintenant des espaces non bâtis de superficie conséquente sur la frange sud du site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>). L'OAP fait également en sorte que l'aménagement du site prévoit un traitement paysager important le long de la frange nord du site, au niveau de la visibilité depuis la RD 321 (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>
<p><b>Le Mesnil-Jourdain</b></p>	<p>Le Mesnil-Jourdain - OAP rue de Cavoville</p>	<p>L'opération s'inscrit dans une logique de densification du bourg, en permettant ainsi d'éviter tout étalement urbain et de répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>

		<p>L'OAP fait en sorte de maintenir une distance entre les constructions à venir et l'activité agricole située côté est, en maintenant un principe d'inconstructibilité de la partie est du secteur couvert.</p> <p>L'urbanisation du secteur se fera en suivant une densité bâtie modérée et suivant une règle de préservation d'au moins 70% d'espaces libres de pleine terre. Cette règle fait suite à une volonté de la commune de conserver un cadre de vie de village, avec des espaces aérés importants (<i>PADD, Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>L'OAP permet une protection des propriétés paysagères et environnementales du site, notamment le talus présent le long de la rue de Cavoville (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>
	<p>Le Mesnil-Jourdain - OAP de la ferme Pelletier</p>	<p>Cette OAP a vocation de permettre la mobilisation d'un ancien corps de ferme pour y recréer du logement. Il s'agit donc d'une opération de renouvellement urbain, sans consommation de terres nouvelles (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP fait également en sorte que l'opération tienne compte de l'activité agricole voisine, pour éviter une atteinte qui serait contraignante pour son fonctionnement. L'intégration paysagère du projet est importante, sur un site en entrée de village (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>
<p>Léry</p>	<p>Léry - OAP Nord Léry</p>	<p>L'OAP porte sur une opération de logements au sein du pôle urbain de l'Agglomération Seine-Eure (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Cette OAP comporte également des objectifs pour promouvoir des formes diversifiées de logements, afin de répondre aux attentes de diverses catégories d'habitants et du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Le site se situe au sein du tissu bâti et est occupé par une entreprise qui n'a plus vocation à se développer à cet endroit. Il s'agit donc pour la commune de Léry de parvenir à mobiliser ce foncier pour permettre une opération de renouvellement urbain (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP tient compte du risque d'inondation existant sur le site et de l'application du PPRI de la Boucle de Poses (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes</i>).</p>

		<p><i>du territoire).</i></p> <p>L'OAP définit des principes de connexions douces à prévoir, afin de faciliter les mobilités dans le nouveau quartier qui fera le lien entre le cœur de bourg et sa partie nord (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>Un phasage en deux temps est fixé à travers l'OAP pour permettre un échelonnement de l'opération et laisser du temps à la commune et ses équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui seront amenés à vivre sur le site.</p>
	<p>Léry - OAP Cœur de ville</p>	<p>L'OAP doit permettre de développer une opération de logements au sein du pôle urbain de l'Agglomération Seine-Eure (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Cette OAP comprend également des objectifs pour implanter des formes diversifiées de logements, afin de répondre aux attentes de diverses catégories d'habitants et du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Il est question d'une opération en densification urbaine, sans mobilisation de terres agricole ou naturelle (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>). L'OAP fixe par ailleurs des principes de connexions douces à assurer pour une connexion traversante entre l'artère principale du bourg (la rue du 11 Novembre) et le chemin des Sentiers (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
<p><b>Louviers</b></p>	<p>Louviers - OAP ferme de la Londe</p>	<p>Cette opération doit permettre de soutenir la production de logements au sein du pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) et de répondre aux besoins d'une population diversifiée, à travers la création de différentes formes de logements (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Le secteur sur lequel s'étend l'OAP est un site aujourd'hui agricole mais qui est coincé entre les espaces résidentiels au sud et à l'est, la Forêt domaniale de Bord-Louviers à l'ouest et la zone d'activité de la Fringale au nord. Ce site n'est donc pas idéal pour le fonctionnement de l'activité agricole à long terme.</p> <p>L'OAP cherche à préserver les bâtiments de l'ancien corps de ferme de la Londe implanté au milieu du site, pour permettre de les intégrer dans le futur projet et participer ainsi à</p>

		<p>la protection du patrimoine (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP veille à protéger la lisière forestière en garantissant qu'aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 15m des espaces boisés de la Forêt domaniale (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>). Il en va également de préserver des vues paysagères sur la forêt qui devront être maintenues à travers le projet, en réponse à l'objectif du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>Le projet devra également prévoir des connexions en modes doux avec la Forêt domaniale, pour répondre au besoin de connecter le centre-ville de Louviers avec les espaces de nature proches (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>L'OAP fixe également un objectif de connexion du futur quartier avec l'axe structurant de l'Agglomération et la desserte par le BHNS, ce qui répond aux attentes du PADD en matière de développement des mobilités (<i>Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>La prise en compte du site SEVESO et des activités au nord du site doit également faire partir intégrante du futur projet, comme cela est indiqué à travers l'OAP, de manière à préserver les futurs habitants des nuisances liés à ces activités (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Louviers - OAP rue du 11 Novembre</p>	<p>L'OAP s'applique sur un vaste secteur, autour de la rue du 11 Novembre qui constitue une partie de l'axe structurant, véritable colonne vertébrale de l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>L'enjeu est à travers l'OAP de fixer des principes de base, autour de plusieurs opérations à vocation mixte (logements, activités, équipements) qui doivent être menées durant les prochaines années autour de cet axe et de l'arrivée prochaine du BHNS. Avec la création attendue de près de 600 logements, ce secteur offre une réponse forte à l'objectif de production de logements du PADD (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Cette OAP accompagne ainsi des opérations de renouvellement de la ville sur elle-même, sans consommation de terres agricole ou naturelle (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>

		<p>L'OAP de la rue du 11 Novembre est la plus représentative d'un des principaux projets de l'Agglomération Seine-Eure, qui est de densifier son cœur urbain autour d'un axe de transport en commun performant (<i>Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'OAP fixe par ailleurs des principes de développement de mobilités douces, pour renforcer le lien entre le centre-ville de Louviers, l'axe structurant du territoire, les berges de l'Eure et la Forêt domaniale de Bord-Louviers et répondre ainsi aux attentes du PADD (<i>Axe 2, Objectif 3, 1.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
<p>Louviers - OAP Eco-quartier</p>		<p>Il est question d'une opération de renouvellement urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>) et de reconquête d'un espace aujourd'hui en friche, celui de l'ancienne gare de Louviers. L'OAP doit ainsi permettre d'encadrer la requalification de ce site de 22ha en bord de l'Eure et de participer à la dynamisation du cœur urbain de l'Agglomération. Le projet doit prendre la forme d'un éco-quartier et traduire ainsi la volonté exprimée à travers le PADD de concevoir des projets suivants les préceptes de l'éco-opération (<i>Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>Cette opération doit permettre de soutenir la production de logements au sein du pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>) et de répondre aux besoins d'une population diversifiée, à travers la création de différentes formes de logements (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'opération serait également à vocation mixte, avec l'implantation d'activités tertiaires, permettant de répondre à l'objectif du PADD (<i>Axe 3, Objectif 2, 2.1 Poursuivre le développement des filières performantes ou à haute valeur ajoutée</i>). L'OAP veille à ce que les futures opérations menées sur le site respectent l'environnement riche des berges de l'Eure, en application du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>). C'est pourquoi la partie nord du site est maintenue en tant qu'espace non constructible à travers l'OAP et classé en zone naturelle par le plan de zonage. Ce classement suit celui du PPRi de l'Eure aval qui classe ce secteur en zone verte. Cet espace devra ainsi servir à la création d'un espace de nature en ville et participer à la qualité du cadre de vie du futur quartier, pour redonner toute sa place à l'Eure.</p>

		<p>La prise en compte du risque d'inondation fait donc partie intégrante de l'OAP, qui répond aux exigences du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP fixe par ailleurs des objectifs en termes de développement des mobilités douces, pour recréer du lien entre le centre-ville de Louviers et les berges de l'Eure réaménagées (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Louviers - OAP route d'Evreux</p>	<p>Cette opération doit permettre de soutenir la production de logements au sein du pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'OAP veille à ce que la future opération respecte une bonne intégration paysagère, d'autant plus importante que le secteur se trouve en entrée de ville de Louviers (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'activité agricole se trouvant en limite sud du site, il est nécessaire que la future opération traite la frange sud du secteur de façon à ce que les constructions ne s'implantent pas à proximité immédiate des espaces cultivés et pour respecter ainsi les objectifs du PADD en matière de protection de l'activité agricole (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p> <p>L'OAP fixe également des règles afin que les clôtures implantées en limite de l'espace agricole demeurent perméables pour permettre le passage de la petite faune sauvage et limiter ainsi l'impact de l'opération sur le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale.</p>
	<p>Louviers - OAP route de La Haye-le-Comte</p>	<p>Cette opération doit permettre de soutenir la production de logements au sein du pôle urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>), le long d'un axe routier emprunté.</p> <p>L'opération devra permettre le développement de logements aux formes diversifiées, pour répondre aux attentes des diverses catégories de population sur le territoire (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP s'étend sur un secteur agricole dont la localisation (coincé entre deux secteurs résidentiels et un espace boisé) ne facilite pas le maintien à long terme de l'activité agricole.</p>

		<p>L'OAP tient compte du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et donne pour règle le maintien d'un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre sur l'ensemble de l'opération (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP vise une bonne intégration paysagère du projet, en définissant un principe de maintien des fonds de jardin pour assurer un recul des habitations par rapport aux espaces naturels et agricoles (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>
	<p>Louviers - OAP La Villette</p>	<p>Ce projet doit permettre de créer à Louviers des logements dont les caractéristiques pourront répondre aux attentes des actifs qualifiés travaillant dans les entreprises implantées sur l'Agglomération Seine-Eure. Ce projet répond ainsi à l'un des grands objectifs du PADD qui est de produire des logements permettant de fixer sur le territoire les actifs qui y travaillent sans pour autant y habiter (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.1 Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement</i>).</p> <p>L'OAP doit faire en sorte que le projet développé sur ce secteur respecte une certaine qualité, notamment architecturale et de construction (<i>PADD, Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>L'OAP renforce les principes d'intégration paysagère du projet, dans un secteur situé entre deux coteaux. La protection des paysages est bien l'un des objectifs majeurs qui compose l'OAP. La hauteur maximale des constructions est ainsi limitée à un rez-de-chaussée + 2 niveaux (combles compris) de façon à limiter l'impact du bâti dans le paysage. L'OAP invite par ailleurs à l'usage de matériaux naturels pour renforcer l'intégration des constructions. L'OAP cherche ici à être compatible avec les objectifs du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>Etant donné la localisation du site, l'OAP veille à ce que la future opération limite l'imperméabilisation des sols et fixe pour cela un minimum de 70% d'espaces libres perméables à préserver sur chaque terrain à bâtir. Cette règle répond elle aussi à l'objectif du PADD pour la conception de projets qualitatifs et respectueux du cadre de vie (<i>Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>L'OAP veille également au respect du milieu boisé qui entoure le site. Aucune construction ne pourra ainsi s'implanter à moins de 15m de lisière des espaces boisés voisins (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>

	<p>Louviers - OAP Quartier des Monts</p>	<p>Cette OAP sert à cadrer l'aménagement éventuel d'un secteur libre de construction, dans le cœur du hameau des Monts.</p> <p>En cas de construction de logements, l'opération consistera à la densification du hameau et permettra ainsi de répondre à l'objectif de production en logements sur le pôle urbain, sans consommer de terres agricoles ou naturelles en dehors de l'espace déjà bâti (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP veille également à maintenir d'importants espaces de respiration dans le cœur du hameau des Monts en appliquant une règle de 70% d'espaces libres perméables à conserver, ce qui participe à la préservation du cadre de vie attendue à travers le PADD (<i>Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>). L'intégration paysagère du projet est également défendue à travers l'OAP, qui veille à la plantation des pourtours du site et au maintien de fonds de jardins non bâtis sur la partie est du site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>
<p><b>Martot</b></p>	<p>Martot - OAP rue de la Mairie</p>	<p>L'OAP vise à la création d'équipements à proximité des logements en cours de constructions sur la partie nord du village de Martot et des entreprises situées à proximité.</p> <p>L'OAP veille à ce que les clôtures implantées en limites de l'espace agricole côté ouest demeurent perméables pour faciliter le passage de la petite faune sauvage. Cette limite ouest fera également l'objet d'un traitement paysager de qualité, sur un site situé en entrée de bourg et bien visible depuis la RD 321 (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP tient compte par ailleurs du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et par remontée de nappe souterraine (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Martot - OAP rue du Grand Repos</p>	<p>Ce projet doit permettre de répondre au besoin en logements nouveaux sur l'Agglomération Seine-Eure.</p> <p>Il est certes question de consommation de terres agricoles, mais pour un projet qui se développera en continuité du village existant, avec le souci exprimé à travers l'OAP de favoriser une bonne intégration paysagère du projet pour répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>

		<p>L'OAP fixe un principe à respecter de recul des constructions par rapport à l'activité agricole et maraîchère, de façon à ne pas perturber le fonctionnement de ces activités (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p> <p>Un phasage en deux temps est fixé à travers l'OAP pour permettre un échelonnement de l'opération et laisser du temps à la commune et ses équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui seront amenés à vivre sur le site.</p>
	<p>Martot - OAP rue du Parc</p>	<p>Cette opération doit permettre une création de logements en continuité directe du centre-bourg de Martot, sur un secteur non agricole et sans propriété naturelle particulière, ce qui permet de limiter l'impact de cet aménagement (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>Ce projet doit permettre de créer des logements dont les caractéristiques pourront répondre aux attentes des actifs qualifiés travaillant dans les entreprises implantées sur l'Agglomération Seine-Eure. Ce projet répond ainsi à l'un des grands objectifs du PADD qui est de construire des logements permettant de fixer sur le territoire les actifs qui y travaillent sans pour autant y habiter (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.1 Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement</i>).</p> <p>L'OAP veille à la protection des lisières du site en préservant de toute construction les arbres existants sur sa limite est (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p> <p>L'OAP s'assure que les clôtures implantées en limites de l'espace naturel et boisé côté est demeurent perméables pour faciliter le passage de la petite faune sauvage.</p> <p>Le projet devra participer à la protection du petit patrimoine. L'OAP protège en effet le mur de clôture situé dans la partie sud du site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP fixe un principe de voirie traversante pour favoriser l'amélioration de la circulation dans le bourg de Martot et répondre ainsi à l'attente du PADD (<i>Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p>
	<p>Martot - OAP Cité de l'Arbre</p>	<p>Il est question d'un projet d'envergure régionale, voire nationale, avec la création d'un parc touristique autour du thème de l'arbre et de la préservation de la nature répondant</p>

		<p>à l'un des grands objectifs du PADD pour le développement d'un tourisme vert (<i>Axe 1, Objectif 3. Le tourisme vert, support de développement pour le territoire</i>). L'OAP insiste sur l'obligation de maintenir un caractère boisé prédominant sur le site, passant par la protection du milieu naturel et l'encadrement des futures constructions (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>
<b>Pinterville</b>	Pinterville - OAP rue Mermoz	<p>L'opération vise à créer de nouveaux logements à proximité du cœur urbain de l'Agglomération Seine-Eure et des équipements/commerces/services de Louviers (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>). Ce projet consiste ainsi à limiter les besoins en déplacements des futurs habitants du territoire.</p> <p>L'OAP fixe un principe de plantations à réaliser en limite de l'espace agricole pour assurer une bonne intégration paysagère du projet.</p> <p>Un phasage en deux temps est fixé à travers l'OAP pour permettre un échelonnement de l'opération et laisser du temps à la commune et ses équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants qui seront amenés à vivre sur le site.</p> <p>L'OAP veille à ce que les clôtures implantées en limites de l'espace agricole côté est demeurent perméables pour faciliter le passage de la petite faune sauvage.</p> <p>L'OAP tient compte du risque de ruissellement des eaux pluviales relevé sur le site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
<b>Pîtres</b>	Pîtres - OAP Frange du bourg	<p>L'OAP porte sur la construction de logements devant permettre de conforter le pôle d'équilibre que constitue Pîtres (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>La consommation de terres agricoles à travers cette opération est limitée car les espaces concernés correspondent à des espaces interstitiels entre les secteurs urbanisés du bourg de Pîtres et la RD 321, ce qui les rend peu propices au maintien d'une activité agricole à long terme (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>). Par ailleurs, la majeure partie du site s'étend sur des espaces déjà mobilisés (parcelles bâties et fonds de jardins).</p> <p>L'opération se positionne à proximité d'une bonne desserte routière (RD 321) et de la halte ferroviaire de Pont-de-l'Arche (Alizay) ce qui répond au PADD (<i>Axe 2, Objectif 3, 1.1</i></p>

		<p><i>Consolider l'accessibilité depuis et vers le grand territoire &amp; 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile).</i></p> <p>L'OAP veille à la bonne intégration paysagère du projet, préserve certains cônes de vue existants et redessine le pourtour nord et est du bourg de Pîtres (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP cherche par ailleurs à renforcer les connexions douces entre les parties sud et nord du bourg (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>L'OAP entend ainsi être la base d'une véritable logique urbaine mêlant à la fois développement de logement et affirmation d'un axe structurant et de mobilités internes à la commune de Pîtres.</p>
	<p>Pîtres - OAP Chemin de la Remise</p>	<p>Cette OAP se situe en continuité de l'OAP RD321 sur la commune du Manoir-sur-Seine.</p> <p>Elle porte sur la mobilisation d'un secteur qui a fait jusqu'ici l'objet d'une exploitation de carrière. La vocation du site est de répondre aux objectifs de l'Agglomération Seine-Eure en matière de développement économique (<i>PADD, Axe 3, Objectif 2, 2.2 Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire</i>). Le projet respecte par ailleurs les prescriptions du SCoT, qui cible le secteur d'Alizay-Pîtres-Le Manoir en tant que secteur stratégique pour le développement de l'activité.</p> <p>L'OAP veille à limiter l'impact de l'activité sur les logements voisins, notamment en maintenant des espaces non bâtis de superficie conséquente sur la frange sud du site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP fait également en sorte que l'aménagement du site prévoit un traitement paysager important le long de la frange nord du site, au niveau de la visibilité depuis la RD 321 (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>
<p><b>Pont-de-l'Arche</b></p>	<p>Pont-de-l'Arche - OAP Collège</p>	<p>L'opération consiste à mobiliser le site du collège qui est appelé à déménager pour y construire de l'habitat et de nouveaux équipements publics.</p> <p>L'OAP consiste à encadrer ce projet de renouvellement urbain important sur la commune de Pont-de-l'Arche puisqu'il permettra de redynamiser un secteur stratégique et proche du centre-ville.</p>

		<p>L'OAP doit ainsi permettre de répondre à une partie des besoins en logements de l'Agglomération sans consommer de terres agricoles ou naturelles et qui applique donc l'objectif du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP applique une densité résidentielle de 25 log./ha sur le site, ce qui permet de limiter là encore les besoins en foncier. Pour autant, le projet envisagé se veut aussi qualitatif pour les futurs habitants, en alternant les formes de logements (<i>PADD, Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>Le projet veut ainsi répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants et répondre au parcours résidentiel, d'où le fait que l'OAP oblige à prévoir un minimum de 30% de logements locatifs sociaux à travers l'opération (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP détermine également l'organisation des mobilités douces à développer en lien avec le centre-ville de Pont-de-l'Arche disposant de commerces et de services de proximité (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>L'OAP fixe même un principe de liaison sécurisée à créer avec la station de transport en commun située au niveau de la rue Maurice Delamare (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p>
	<p>Pont-de-l'Arche - OAP Bonnet</p>	<p>Cette opération doit permettre de créer du logement sur le territoire de Pont-de-l'Arche qui constitue un des pôles d'équilibre de l'Agglomération Seine-Eure. Cela répond à l'objectif du PADD formulé à travers son <i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>.</p> <p>Il s'agit à travers cette OAP d'envisager la requalification d'un secteur dédié à l'activité économique mais qui a terme n'a plus vocation à se développer en cœur urbain comme c'est le cas ici. Cette opération permettra donc de produire du logement sans étalement urbain, mais en renouvelant la ville sur la ville (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>Le projet tire aussi son originalité à travers le fait qu'il entend réutiliser en partie les bâtiments existants pour conserver une trace architecturale révélatrice du passé industriel du site. C'est pourquoi l'OAP demande que l'opération conserve les toitures en sheds situées le long de la rue Roger Bonnet (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages / Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p>

		<p>Le projet veut aussi répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants et répondre au parcours résidentiel, d'où le fait que l'OAP oblige à prévoir un minimum de 30% de logements locatifs sociaux à travers l'opération (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP détermine également l'organisation des mobilités douces à développer en lien avec le centre-ville de Pont-de-l'Arche disposant de commerces et de services de proximité (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>). L'OAP fixe même un principe de liaison sécurisée à créer avec la station de transport en commun située au niveau de la rue Maurice Delamare (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p>
	<p>Pont-de-l'Arche - OAP Delamare</p>	<p>Il s'agit d'une opération qui permettra de créer de nouveaux logements sur la commune de Pont-de-l'Arche qui constitue un des pôles d'équilibre de l'Agglomération Seine-Eure. Cela répond à l'objectif du PADD formulé à travers son <i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>.</p> <p>Il s'agit à travers de cette OAP d'envisager la requalification du secteur jusqu'ici occupé par l'usine <i>Marco</i> mais qui a terme n'a plus vocation à se développer en cœur urbain comme c'est le cas sur ce site, totalement entouré par la ville. Cette opération permettra donc de produire du logement sans étalement urbain, mais en renouvelant la ville sur elle-même (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>Le projet présente aussi une originalité de taille puisqu'il entend réutiliser en partie les bâtiments existants les plus qualitatifs (bâtiments en dur, hors hangars) pour conserver une trace architecturale révélatrice de la présence d'une activité autrefois sur le site. La conservation et la mise en valeur de ce patrimoine urbain pourra ainsi profiter à la qualité architecturale du projet (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages / Axe 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>). L'OAP détermine également l'organisation des mobilités douces à développer en lien avec le centre-ville de Pont-de-l'Arche disposant de commerces et de services de proximité (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>). L'OAP fixe même un principe de liaison sécurisée à créer avec la station de transport en commun située au niveau de la rue Maurice Delamare (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2</i></p>

		<p><i>Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile).</i></p>
<p><b>Poses</b></p>	<p>Poses - OAP des Masures</p>	<p>Cette OAP doit permettre la construction de logements à Poses, une commune qui fait partie du pôle urbain de l'Agglomération Seine-Eure (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'OAP vise à répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants, d'où la règle d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux à produire sur le site et qui pourra faciliter le parcours résidentiel des futurs habitants (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP insiste sur la nécessité pour l'opération de préserver au maximum les paysages, d'autant plus que le site se trouve en entrée du bourg de Poses. La vue intéressante donnant sur l'étang des Deux Amants devra être préservée et valorisée (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>Le projet devra par ailleurs prévoir la possibilité de créer des cellules commerciales le long de la rue de Léry, pour répondre à l'objectif du PADD concernant le soutien au commerce de proximité (<i>Axe 3, Objectif 3, 3.2 Assurer le développement des commerces et services de proximité au sein des pôles d'équilibre et des villages</i>).</p> <p>L'OAP prend en compte le risque d'inondation en interdisant les sous-sols dans les secteurs de remontée de nappée et renvoie également à l'application du PPRi de la Boucle de Poses (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP fixe des objectifs en matière de développement des connexions modes doux, pour permettre d'améliorer le lien entre le centre-bourg et l'étang des Deux Amants (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Poses - OAP rue des Ecoles Sud</p>	<p>Cette OAP doit permettre la construction de logements à Poses, une commune qui fait partie du pôle urbain de l'Agglomération Seine-Eure (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Il s'agit de mobiliser un secteur jusqu'ici occupé par l'activité agricole mais qui est relativement enclavé au sein de la zone bâtie, ce qui ne facilite pas le maintien des pratiques agraires sur ce site à plus ou moins long terme. La mobilisation de ce secteur</p>

		<p>pour le développement urbain permet ainsi de limiter l'étalement et de répondre à l'objectif du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'opération devra permettre la création d'une voie traversante, permettant de lier la rue des Masures, principale artère du bourg de Poses, à la rue des Ecoles, de façon à faciliter les mobilités sur le site (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'OAP veille à ce que les futures constructions respectent celles existantes sur les terrains voisins en termes d'architecture, de volumétrie et d'implantation pour favoriser une bonne intégration paysagère du projet.</p>
	<p>Poses - OAP rue des Ecoles Nord</p>	<p>Cette OAP doit permettre la construction de logements à Poses, une commune qui fait partie du pôle urbain de l'Agglomération Seine-Eure (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>Il s'agit de mobiliser un secteur jusqu'ici occupé par l'activité agricole mais qui est enclavé au sein de la zone bâtie, ce qui ne facilite pas le maintien des pratiques agraires sur ce site à plus ou moins long terme. La mobilisation de ce secteur pour le développement urbain permet ainsi de limiter l'étalement et de répondre à l'objectif du PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'opération devra permettre la création d'une voie traversante, permettant de lier la rue des Masures, principale artère du bourg de Poses, à la rue des Ecoles, de façon à faciliter les mobilités sur le site (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'OAP veille à ce que les futures constructions respectent celles existantes sur les terrains voisins en termes d'architecture, de volumétrie et d'implantation pour favoriser une bonne intégration paysagère du projet.</p>
<p><b>Quatremare</b></p>	<p>Quatremare - OAP cimetière</p>	<p>Le projet permet de répondre aux objectifs de logement. L'opération ne conduira qu'à une consommation réduite de l'espace agricole, sur un secteur enclavé entre un verger (naturel), le cimetière et un espace boisé et qui donc ne se prête pas à un maintien de l'activité agricole à long terme.</p> <p>L'OAP doit permettre une bonne intégration paysagère du projet, situé en entrée du bourg de Quatremare, sur la RD 133 (route du Neubourg) qui est une voie très empruntée. C'est pourquoi l'OAP fixe des principes de maintien d'espaces non bâtis sur les franges du site.</p>

		<p>L'OAP traite également de la question des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et d'effondrement de cavités souterraines, dans l'objectif de protéger les personnes et leurs biens. C'est le principe de précaution qui s'applique pour prévenir le risque (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP prévoit également le développement de connexions douces sur le site, entre le verger voisin et l'accès à la RD 133 et le cimetière (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Quatremare - OAP du Londel</p>	<p>Le projet permet de répondre aux objectifs de logement. Cette OAP doit avant tout cadrer la construction d'un secteur situé à l'interface de l'espace urbain et de la plaine agricole. L'objectif principal est de veiller au maintien de fonds de jardins non bâtis, afin de respecter l'activité agricole voisine tout en permettant une bonne intégration paysagère des futures constructions (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p>
<p><b>Saint-Cyr-la-Campagne</b></p>	<p>Saint-Cyr-la-Campagne - OAP rue Saint-Martin-la-Corneille</p>	<p>Cette OAP encadre le développement du logement sur un site sensible, situé en pied de coteau et en lisière de la Forêt d'Elbeuf.</p> <p>L'OAP fixe ainsi un principe clair de préservation d'espaces de jardins sur les franges nord et est du site, les plus proches de l'espace boisé, de façon à ce que l'implantation de constructions ne perturbe pas le fonctionnement du milieu naturel et de sa lisière (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p> <p>L'OAP limite la hauteur des constructions pour assurer une bonne intégration paysagère du projet.</p>
	<p>Saint-Cyr-la-Campagne - OAP rue des Marettes</p>	<p>Ce site représente un potentiel intéressant pour la construction de nouveaux logements sur la commune de Saint-Cyr-la-Campagne en raison de sa localisation (au sein de l'enveloppe bâtie), de sa desserte et de sa superficie. Sa mobilisation permettra ainsi de limiter l'étalement urbain, comme cela est demandé par le PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>Le site reste toutefois sensible d'un point de vue écologique du fait de son classement en ZNIEFF de type II. C'est pourquoi l'OAP veille à ce que la construction sur le secteur demeure minoritaire, en appliquant un taux minimum d'espaces libres à préserver de 70%, pour permettre ainsi de conserver une large partie du terrain en pleine terre (<i>PADD,</i></p>

		<p><i>Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>). Cette disposition permettra également que l'opération s'inscrive dans le cadre bâti et paysager traditionnellement observé à Saint-Cyr-la-Campagne (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP vise à créer un quartier traversant, permettant de relier la rue des Marettes et la rue du Mont Hamel et donc de faciliter la circulation des véhicules sur le secteur (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'OAP tient compte également du risque d'inondation par ruissellements. C'est pourquoi la parcelle voisine située de l'autre côté de la rue du Mont Hamel est classée en zone naturelle par le plan de zonage, afin de garantir sa préservation et son rôle dans l'infiltration des eaux de pluie (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
<p><b>Saint-Didier-des-Bois</b></p>	<p>Saint-Didier-des-Bois - OAP rue d'Elbeuf</p>	<p>Cette OAP vise une opération de création de logements, en densification urbaine, répondant à l'objectif du PADD de limiter l'étalement urbain (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP édicte des règles d'architecture, de volumétrie et d'implantation des constructions pour permettre une bonne intégration paysagère du projet dans l'enveloppe urbaine constituée.</p> <p>L'OAP anticipe un éventuel aménagement futur de la parcelle voisine située au nord du site et fixe pour cela un principe de connexion à maintenir pour ouvrir sur une opération qui permettrait elle aussi d'éviter la consommation de terres agricoles sur le plateau.</p>
	<p>Saint-Didier-des-Bois - OAP chemin du Parc</p>	<p>Il s'agit de créer des logements en continuité directe des secteurs résidentiels de Saint-Didier-des-Bois.</p> <p>L'OAP cherche à maintenir une part d'espaces libres perméables importante sur le secteur (60% en cas de logements individuels) afin de préserver au maximum le caractère naturel du site.</p> <p>L'OAP tient compte de la proximité d'une activité artisanale au nord du site et fait en sorte que les constructions futures restent à distance des limites parcellaires partagées avec</p>

	<p>Saint-Didier-des-Bois - OAP rue du Hêtre</p>	<p>l'entreprise, afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants du secteur (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'enjeu est de mobiliser un secteur qui n'affiche aujourd'hui aucune propriété agricole ni naturelle et qui, du fait de sa localisation et de sa desserte, permettra de créer quelques logements neufs sur la commune de Saint-Didier-des-Bois et répond à l'objectif du PADD qui est de limiter l'étalement urbain sur le territoire (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP précise par ailleurs que les quatre logements créés devront être des logements aidés, ce qui doit permettre de répondre aux attentes de catégories d'habitants qui ne trouvent pas forcément toujours de quoi se loger à un prix abordable (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Le site se situe en limite de ZNIEFF de type 2, si bien que l'OAP veille à maintenir une distance entre les futures habitations et la lisière de l'espace boisé (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>
<p><b>Saint-Etienne-du-Vauvray</b></p>	<p>Saint-Etienne-du-Vauvray - OAP Cœur de Bourg</p>	<p>L'enjeu est de conforter le pôle d'équilibre que constitue Saint-Etienne-du-Vauvray en créant de nouveaux logements sur la commune (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>En fixant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux parmi les logements à produire sur ce secteur, l'OAP cherche à répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants et faciliter leur parcours résidentiel (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Le site correspond à un espace en partie boisé, dans le cœur du bourg de Saint-Etienne-du-Vauvray. Sa mobilisation ne correspond pour autant pas vraiment à de l'étalement urbain, mais plus à la densification du bourg lui-même. D'autant que l'OAP fixe des principes clairs de maintien de l'aspect boisé du site. Le bois doit faire partie prenante du projet et servir la qualité de l'opération (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>). Il doit par exemple servir d'espace de respiration et de promenade pour les futurs résidents et les habitants du bourg.</p> <p>Ce projet doit ainsi permettre de créer des logements dont les caractéristiques pourront répondre aux attentes des actifs qualifiés travaillant dans les entreprises implantées sur l'Agglomération Seine-Eure. Ce projet répond ainsi à l'un des grands objectifs du PADD</p>

		<p>qui est de construire des logements permettant de fixer sur le territoire les actifs qui y travaillent sans pour autant y habiter (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.1 Miser sur la diversité du territoire pour se développer harmonieusement</i>).</p> <p>L'OAP intègre par ailleurs la protection du mur d'enceinte du parc actuel qui, par sa présence et son aspect, participe à la qualité des lieux et doit à ce titre être maintenu (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP intègre également des objectifs en matière de création de mobilités douces, de manière à renforcer les liens entre la rue du Chêne et la rue Nationale (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
<b>Saint-Germain-de-Pasquier</b>	Saint-Germain-de-Pasquier - OAP Vallée de l'Oison	<p>Cette OAP correspond davantage à une opération de densification de l'espace bâti, étant donné que l'espace concerné ne présente pas de caractéristiques naturelles ou agricoles particulières (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP vise la conception d'un projet respectant les caractéristiques du village de Saint-Germain, à savoir un secteur de faible densité où les espaces bâtis laissent la part belle à la nature. C'est pourquoi l'OAP fixe un minimum d'espaces libres perméables à préserver de 70% (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages &amp; 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>
<b>Saint-Pierre-du-Vauvray</b>	Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Labelle	<p>Cette opération vise à requalifier le site désormais en friche de l'ancienne usine Labelle. L'enjeu est donc de parvenir à renouveler ce secteur (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>) pour y créer du logement et répondre ainsi aux attentes du PADD qui définit Saint-Pierre-du-Vauvray comme un pôle d'équilibre à conforter (<i>Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>L'OAP cherche ainsi à densifier l'espace bâti et fixe pour cela des hauteurs de constructions importantes.</p> <p>L'OAP demande une certaine mixité dans les formes urbaines développées sur le site et oblige également à la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, ce qui répond aux attentes du PADD pour favoriser le parcours résidentiel (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'opération devra par ailleurs conserver certains bâtiments industriels, en les réhabilitant, ce qui permet une mise en valeur du patrimoine et de l'histoire du site et contribue au</p>

		<p>final à la qualité du projet (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP cherche par ailleurs à développer le maillage de circulations douces entre le site de l'opération et le cœur de bourg de Saint-Pierre-du-Vauvray (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP Gourdon	<p>Ce site, classé en zone urbaine par le plan de zonage, doit permettre de conforter le pôle d'équilibre que constitue Saint-Pierre-du-Vauvray à travers la construction de nouveaux logements (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>).</p> <p>En plus des logements, l'OAP appliquée sur le secteur vise également à la création d'un équipement scolaire, ce qui répond aussi à la logique de réduction des besoins en déplacements pour les habitants du quartier et du bourg. L'opération permet de densifier l'espace bâti en définissant des hauteurs relativement importantes pour les constructions (11m au faitage) et donc de répondre au besoin en logement tout en limitant l'étalement urbain comme le demande le PADD (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP rappelle la présence du risque d'inondation par remontée de nappes souterraines et interdit en ce sens les sous-sols. Elle effectue également un renvoi à l'application du PPRi de la Boucle de Poses (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	Saint-Pierre-du-Vauvray - OAP rue de Paris	<p>L'enjeu est ici avant tout d'assurer qu'en cas de construction nouvelle sur l'arrière du site, celle-ci ne sera pas desservie par le chemin rural situé côté sud qui n'a pas vocation à être aménagé pour devenir carrossable. L'accès à la construction nouvelle se fera ainsi obligatoirement depuis la rue de Paris.</p> <p>L'OAP préserve le fond de jardin, de façon à respecter une certaine distance vis à vis de l'espace boisé au sud, classé en ZNIEFF de type 2 (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>
<b>Surtauville</b>	Surtauville - OAP Route du Neubourg	<p>Les élus de la commune rappellent que ce site est intéressant pour la construction de logements à Surtauville car il n'est pas concerné par la présence de cavité souterraine, chose rare sur la commune.</p>

		<p>L'OAP vise la création d'un quartier traversant, avec une connexion viaire élargie au niveau de la route du Neubourg pour faciliter les circulations sur le secteur (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'aménagement de connexions en modes doux doit également être entrepris à travers l'application de l'OAP pour permettre de lier la route du Neubourg avec les habitations voisines (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>L'OAP prévoit le maintien d'une certaine perméabilité des clôtures marquant la limite avec l'espace agricole, de façon à faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage.</p>
	<p>Surtauville - OAP Sente des Croix</p>	<p>Cette opération correspond à une densification de l'espace urbain et permet donc de construire de nouveaux logements sans pour autant consommer des terres naturelles ou agricoles (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP fixe un minimum de 20% de logements locatifs sociaux à produire sur le site, ce qui permet de répondre aux besoins de certaines catégories de population et de favoriser le parcours résidentiel (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP tient également compte du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales existant sur le site et vise à protéger les biens et les personnes (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP fixe un certain nombre de principes en termes de desserte du site qui devra être organisé de façon traversante et prévoir les connexions douces suffisantes relier le nouveau quartier d'habitation aux voies adjacentes (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Surtauville - OAP route du Coudray</p>	<p>L'opération à mener sur ce site doit permettre la construction de logements en continuité directe du bourg.</p> <p>L'OAP veille à ce que le projet respecte une bonne intégration paysagère, d'autant qu'il se trouve en limite du plateau agricole ouvert (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>

		<p>L'aménagement de ce site est lié à celui de l'OAP de la route de Venon. Les deux secteurs devront être liés en matière de circulation piétonne et concernant leur desserte routière.</p> <p>Les élus de la commune rappellent que ce site est intéressant pour la construction de logements à Surtauville car il n'est pas concerné par la présence de cavité souterraine, chose rare sur la commune.</p>
	<p>Surtauville - OAP route de Venon</p>	<p>Cette opération consiste à densifier l'enveloppe bâtie constituée, en mobilisant un espace qui ne présente aucun caractère naturel ou agricole particulier (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>L'OAP veille à ce que la future opération ne dénature pas la morphologie du village de Surtauville en appliquant des règles de volumétrie et d'implantation des constructions en cohérence avec l'existant (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>La bonne desserte du site permet d'envisager la création d'un quartier traversant, permettant de lier la route du Coudray à la route de Venon et de faciliter ainsi les circulations dans la partie sud du bourg de Surtauville (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p> <p>L'aménagement de ce site est lié à celui de l'OAP de la route du Coudray. Les deux secteurs devront être liés en matière de circulation piétonne et concernant leur desserte routière.</p> <p>Les élus de la commune rappellent que ce site est intéressant pour la construction de logements à Surtauville car il n'est pas concerné par la présence de cavité souterraine, chose rare sur la commune.</p>
<p><b>Surville</b></p>	<p>Surville - OAP Cœur de bourg</p>	<p>Ce projet vise à développer une opération mixte, entre logements et commerces de proximité, sur un secteur situé dans le cœur du bourg de Surville. Les élus de la commune souhaitent pouvoir ainsi redynamiser le centre-bourg, en accueillant à la fois de nouveaux habitants et en cherchant à maintenir des commerces de proximité dans les villages, comme l'écrit le PADD (<i>Axe 3, Objectif 3, 3.2 Assurer le développement des commerces et services de proximité au sein des pôles d'équilibre et des villages</i>).</p> <p>L'OAP fixe également un minimum de 30% de logements locatifs sociaux à proposer sur le secteur, de façon à répondre aux attentes du PADD en termes de soutien au parcours</p>

		<p>résidentiel des habitants de l'Agglomération (<i>Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>Le site est voisin du Manoir de Surville qui accueille un certain nombre de touristes et est inscrit en tant que Monument Historique. L'un des principaux objectifs de l'opération doit donc être de respecter cette proximité avec le Manoir, afin de ne pas porter atteinte au paysage bâti et aux vues sur ce patrimoine (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>). L'OAP veille ainsi à ce que les futures constructions demeurent à une certaine distance de la limite séparative partagée avec la propriété du Manoir, tout en limitant leur hauteur à un maximum correspondant à un niveau de rez-de-chaussée accompagné d'un étage ou de combles aménageables.</p> <p>L'OAP permet de prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales constaté sur le site et de répondre ainsi aux attentes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	<p>Surville - OAP rue du Haze</p>	<p>L'OAP porte sur un secteur qui constitue la seconde étape d'un projet déjà en cours d'aménagement côté nord, le long de la rue du Haze, sur un secteur classé en zone urbaine par le plan de zonage du PLUiH. L'enjeu est donc à travers l'OAP de permettre une connexion entre les deux secteurs, pour faire en sorte que les futures circulations se fassent en bonne intelligence et limite les aménagements de voirie.</p> <p>Cette OAP permet d'encadrer l'aménagement d'un secteur dont l'intégration paysagère se révèle très importante, en entrée du bourg de Surville, le long de la RD133 (route du Neubourg) qui est très empruntée quotidiennement. Il s'agit ici de répondre à l'un des objectifs formulés par le PADD dans son <i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>.</p> <p>L'OAP tient par ailleurs compte du risque de ruissellement des eaux pluviales existant sur le site et de répondre ainsi aux attentes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'aménagement du site devra respecter l'activité agricole proche, d'où le fait que l'OAP fixe un principe d'espace de jardin à préserver le long des terres cultivées au sud du site (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p>
	<p>Surville - OAP rue du Meunier</p>	<p>Cette OAP fixe pour objectif de créer des logements sur un secteur correspondant davantage à une densification de l'espace bâti et qui ne présente aucune caractéristique</p>

		<p>naturelle ou agricole particulière (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>). Notons également que l'OAP vise une densité bâtie d'environ 12 log./ha, avec la construction d'une dizaine de logements au minimum sur un site de 8 400m<sup>2</sup>, ce qui permet là aussi de répondre aux objectifs de production de logements du PADD tout en limitant la consommation foncière.</p> <p>L'enjeu est ici de veiller à ce que les logements futurs s'implantent de manière à respecter le cadre bâti des alentours, tout en préservant également la silhouette du village de Surville (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>L'OAP fixe également un principe de connexion pour modes doux à prévoir entre le nouveau quartier d'habitation et le chemin rural passant au sud du site (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p> <p>L'aménagement du site devra respecter l'activité agricole proche, d'où le fait que l'OAP fixe un principe d'espace de jardin à préserver le long des terres cultivées au sud du site (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p>
	<p>Surville - OAP rue Bourvil</p>	<p>Il est question d'un secteur déjà programmé pour être bâti à travers le précédent Plan d'Occupation des Sols de la commune. Les accès au site sont déjà existants, au niveau de la rue Bourvil et du chemin des Ecoliers, ce qui facilite son aménagement. De plus, la forme du terrain et sa localisation, entre des logements existants, ne justifient pas forcément qu'il soit maintenu en tant qu'espace cultivé dans l'avenir.</p> <p>L'enjeu pour cette OAP est de veiller avant tout à ce que les futurs logements attendus sur ce site respectent une certaine intégration paysagère, en limite de l'espace agricole et sur un secteur bien visible depuis la RD 133 (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>Le respect de l'activité agricole doit également être un objectif à travers la future opération. C'est pourquoi l'OAP fixe un principe de fonds de jardins à préserver en limite de l'espace cultivé (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p> <p>Le développement de cette opération devra également permettre de créer un quartier traversant, en reliant la rue Bourvil et le chemin des Ecoliers.</p>

		<p>L'OAP tient par ailleurs compte du risque de ruissellement des eaux pluviales existant sur le site et de répondre ainsi aux attentes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
<b>Terres de Bord</b>	Terres de Bord - OAP Boudine	<p>Il s'agit d'encadrer le devenir d'un site enclavé entre les communes de Terres de Bord (village de Montaure) et de La Haye-Malherbe, en s'assurant à travers une OAP d'une utilisation optimisée du foncier ici disponible, avec la volonté de réduire les besoins en étalement urbain (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p> <p>Cette opération devra par ailleurs préserver la silhouette du village de Montaure. C'est pourquoi l'OAP définit des règles de volumétrie et d'implantation des constructions qui respectent le cadre bâti général du village (hauteur limitée à 8m au faîtage par exemple).</p> <p>La densité fixée par l'OAP (environ 5 logements sur 7500m<sup>2</sup>) reste en cohérence avec celle observée généralement sur la commune de Terres de Bord, rurale et désireuse de maintenir un certain cadre de vie pour ses habitants (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>L'OAP doit également permettre d'assurer une desserte « intelligente » du site, pour créer une liaison traversante, entre la rue à La Boudine et la RD 79.</p>
<b>Val-de-Reuil</b>	Val-de-Reuil - OAP de la Lisière	<p>La ville nouvelle de Val-de-Reuil constitue avec Louviers le pôle urbain de l'Agglomération Seine-Eure et porte à ce titre des objectifs conséquents en matière de développement, tant sur le plan de l'habitat que de l'activité économique. Le site de la Lisière, le long de la Voie de l'Orée, répond à cette ambition à travers sa localisation principalement, en continuité de quartiers résidentiels, mais aussi de la zone d'activité des Portes au sud et à proximité immédiate des équipements sportifs réunis autour du stade Jesse Owens.</p> <p>L'OAP fixée sur ce secteur de 114ha est ainsi à vocation mixte, en combinant développement de l'habitat sur une quinzaine d'hectares environ et celui de l'activité économique. La densité bâtie envisagée sur le secteur destiné à la création d'habitats (25 log./ha minimum) répond à l'exigence du SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et doit permettre une production de logements importante pour satisfaire les objectifs de l'Agglomération (<i>PADD, Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>). Le développement de l'activité sur ce site correspond également au cadre</p>

		<p>donné par le SCoT pour ses « sites urbains prioritaires » devant permettre, entre autres destinations, un soutien au dynamisme de l'activité sur le territoire.</p> <p>L'OAP prend en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales, relativement important sur le secteur et répond ainsi aux attentes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'opération devra également prévoir de conserver un espace de respiration suffisant avec la lisière de la Forêt domaniale de Bord -Louviers pour répondre à l'objectif du PADD en matière de protection des milieux naturels et des corridors écologiques, composants essentiels de la Trame Verte et Bleue locale (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p> <p>L'OAP fixe également des principes de liaisons à créer avec les points de desserte de transports en commun les plus proches du site (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>). L'aménagement du secteur de la Lisière devra également prévoir plusieurs ouvertures permettant l'accès à la Forêt domaniale et ses itinéraires de balade, pour faciliter les liens en modes doux entre le centre-ville de Val-de-Reuil et les espaces de nature du territoire, garants de la qualité de vie sur l'Agglomération Seine-Eure (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie / Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Val-de-Reuil - OAP des Berges</p>	<p>Ce projet répond aux attentes du PADD en matière de diversification de l'activité économique et de son développement sur le bi-pôle Louviers/Val-de-Reuil, notamment à proximité de la gare (<i>Axe 3, Objectif 2, 2.1 Poursuivre le développement des filières performantes ou à haute valeur ajoutée sur le territoire</i>).</p> <p>L'OAP encadre clairement le développement de l'activité à cet endroit, en orientant vers de l'activité tertiaire et en traduisant la volonté de l'Agglomération d'attirer des actifs qualifiés sur son territoire, ainsi que des entreprises innovantes.</p> <p>Le secteur est concerné par un risque d'inondation et par l'application du PPRi de la Boucle de Poses, auquel l'OAP renvoie pour prévenir du risque à travers l'aménagement du site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>Le secteur est également voisin d'une zone du réseau Natura 2000. Par conséquent, l'OAP veille à ce que l'aménagement à venir respecte le milieu naturel en protégeant les lisières du site (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p>

		<p>De par sa localisation proche de la gare ferroviaire de Val-de-Reuil, l'aménagement du site devra permettre de créer une connexion piétonne sécurisée pour faciliter l'accès à la gare (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 1.2 Poursuivre le développement des transports collectifs tout en améliorant les conditions de circulation automobile</i>).</p>
<b>Vironvay</b>	Vironvay - OAP chemin des Marettes	<p>L'objectif est de faire en sorte que de nouveaux logements s'implantent derrière la Mairie de Vironvay, sans pour autant consommer une surface trop importante de terre agricole. Le site vient donc proposer un épaississement de l'espace bâti dans le bourg.</p> <p>L'enjeu est de pouvoir participer à l'offre de logements sur l'Agglomération Seine-Eure, tout en préservant le cadre de vie observé sur la commune rurale de Vironvay, à travers des constructions individuelles et s'accompagnant d'espaces de jardins suffisants pour répondre aux attentes de certaines catégories de population (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.3 Des projets de qualité, garants du cadre de vie</i>).</p> <p>La proximité de l'autoroute A13 et de ses nuisances sonores est par ailleurs prise en compte à travers l'OAP qui veille à ce que la frange est du secteur demeure en espaces non bâtis qui pourront être par exemple aménagés en tant que jardins des constructions nouvelles (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p>
	Vironvay - OAP route de Pinterville	<p>L'objectif ici poursuivi est de construire quelques logements nouveaux, en continuité directe du bourg de Vironvay.</p> <p>Le secteur concerné est classé en zone constructible par le PLU communal approuvé en 2018, d'où son maintien en tant que zone constructible à travers le PLUiH.</p> <p>L'OAP s'assure que les futurs logements suivent une certaine intégration paysagère, en limite de l'espace agricole. Pour cela, l'OAP fixe une hauteur maximale des constructions à 8m au faitage, de façon à limiter le volume des constructions et leur impact dans le paysage (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP veille également à la préservation d'une certaine distance des futures constructions avec l'espace agricole, en maintenant des fonds de jardins inconstructibles (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p> <p>L'OAP définit par ailleurs un principe de continuité des modes doux le long de la route de Pinterville (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>

	<p>Vironvay &amp; Heudebouville - OAP Eco-Parc 4</p>	<p>Le développement de l'activité sur ce site répond au cap donné par le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord qui identifie le secteur du plateau de Madrie et des Eco-Parcs en tant que « sites économiques d'importance SCoT ».</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur Eco-Parc 4, réparti en deux sites sur les communes de Vironvay et d'Heudebouville, répond également à l'un des objectifs forts du PADD, à savoir celui d'étendre les périmètres de certaines économiques existantes (<i>Axe 3, Objectif 2, 2.2 Poursuivre la politique de développement d'une offre économique attractive et diversifiée sur le territoire</i>).</p> <p>L'OAP veille par ailleurs à ce que les futures constructions s'implantent de manière à limiter la dénaturation des paysages sur le plateau de Madrie. Pour cela, l'OAP fixe un principe de préservation des pourtours du site qui devront rester non bâtis et faire l'objet d'un traitement paysager renforcé (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP doit également permettre de préserver le fonctionnement du réseau de mares existant sur la partie sud du site Eco-Parc 4, sur la commune d'Heudebouville (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine nature</i>).</p> <p>La proximité de l'A13 fait que l'aménagement de l'Eco-Parc 4 sur la commune d'Heudebouville se trouve en entrée du territoire intercommunal et fait figure de vitrine qu'il s'agit de soigner pour répondre aux attentes du PADD (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>
<p><b>Vraiville</b></p>	<p>Vraiville - OAP rue de Surtauville</p>	<p>Il s'agit de créer de nouveaux logements dans le bourg de Vraiville, sur un secteur situé en continuité du tissu bâti existant et plutôt bien intégré d'un point de vue paysager, ce qui permettra de conserver la morphologie du village et d'éviter sa déformation (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'OAP tient compte de la proximité avec l'espace agricole et veille ainsi à ce que la frange sud du site soit maintenue en tant qu'espace non bâti (<i>Axe 1, Objectif 2, 2.1 L'agriculture, force économique et gestion des paysages</i>).</p>
	<p>Vraiville - OAP rue du Rucher</p>	<p>Ce site correspond à une opération de densification urbaine, sur des terrains dont l'emplacement n'est pas adapté à une activité agricole pérenne (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.2 Se développer en limitant l'étalement urbain</i>).</p>

		<p>La localisation du site doit par ailleurs permettre de conserver la morphologie du village de Vraiville malgré la construction de nouveaux logements (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>En proposant qu'une partie des logements créés soient des logements locatifs, l'OAP vise à répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP prend en compte le risque de ruissellement sur le terrain et fixe un principe de maintien en tant qu'espace non bâti le secteur concerné par la concentration des ruissellements (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire</i>).</p> <p>L'OAP vise par ailleurs à ce que le nouveau quartier créé soit organisé de façon à permettre des mobilités traversantes entre la rue du Richer et la rue de la Grande Brèche (<i>PADD, Axe 2, Objectif 3, 3.3 Favoriser les mobilités durables</i>).</p>
	<p>Vraiville - OAP rue de l'Eglise</p>	<p>Il est question d'une opération en densification urbaine, sur des terrains dont l'emplacement n'est pas adapté à une activité agricole pérenne. La mobilisation de ce secteur pour créer de nouveaux logements à Vraiville permet ainsi de conserver la morphologie du village (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p> <p>L'opération portera sur la construction de logements à proximité du centre-bourg et visera à répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants. Pour cela, l'OAP fixe un objectif de production d'environ 20% de logements locatifs sociaux (<i>PADD, Axe 2, Objectif 2, 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels</i>).</p> <p>L'OAP veille par ailleurs à ce que l'aménagement du site limite son impact sur le fonctionnement du réseau de mares existant, pour ainsi préserver le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale (<i>PADD, Axe 1, Objectif 1, 1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</i>).</p> <p>L'OAP assure enfin la sauvegarde du patrimoine, avec la protection des grilles et piliers situés à proximité de l'église, ce qui répond à la volonté du PADD de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti (<i>Axe 1, Objectif 1, 1.1 Protéger et valoriser les paysages</i>).</p>

## 4.4 Justification des différentes prescriptions et protections définies à travers le règlement

### A Les emplacements réservés

#### RAPPEL

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

#### LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS A TRAVERS LE PLUiH

Le PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure comprend 235 emplacements réservés, répartis sur 34 communes du territoire et présentés à travers le tableau suivant. Par souci de lisibilité, ces emplacements réservés sont numérotés par commune.

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Acquigny</b>	ER 1	Création d'une voie d'accès	Commune	770
	ER 2	Extension cimetière	Commune	1051
<b>Alizay</b>	ER 1	Extension du cimetière	Commune	4752
	ER 2	Elargissement de la rue du château d'eau	Commune	744
	ER 3	Elargissement de la voie existante, rue de la Garenne	Commune	5151
<b>Amfreville-sous-les-Monts</b>	ER 1	Création d'une aire de stationnement aux Ecluses	Commune	3927
	ER 2	Mise en sécurité et restauration des fortifications des Deux Amants	Commune	1011
	ER 3	Elargissement de la rue des Ecluses	Commune	251
	ER 4	Aire de stationnement	Agglomération Seine Eure	2904
	ER 5	Aménagement du carrefour et création d'un espace public	Commune	657
	ER 6	Création d'un fossé doublé d'un talus au Plessis, le long du CV n°58	Commune	1829
	ER 7	Création ou élargissement d'un chemin piétonnier	Commune	8083
	ER 8	Création d'une aire de stationnement à Senneville, au niveau d'un accès au GR2	Commune	533
<b>Amfreville-sur-Iton</b>	ER 1	Aménagement d'un sentier piéton	Commune	1826
	ER 2	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	210
	ER 3	Elargissement de chemin	Commune	65
	ER 4	Création d'une voie verte - contournement Nord de l'usine d'Hondouville	Commune	781
	ER 5	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	96
	ER 6	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	106
	ER 7	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	51
	ER 8	Extension du cimetière	Commune	1016
<b>Andé</b>	ER 1	Aménagement d'une liaison entre le chemin des Sablons et le carrefour	Commune	699
	ER 2	Aménagement d'une liaison entre le carrefour rue Rossignol et la route de Muids	Commune	6545
	ER 3	Aménagement d'une liaison entre la route d'Herqueville et la rue du Moulin	Commune	1245
	ER 4	Aménagement d'une liaison entre la route d'Herqueville et la rue du Moulin	Commune	892

	ER 5	Bassin rétention EP	Agglomération Seine Eure	1499
	ER 6	Bassin rétention EP	Agglomération Seine Eure	1112
	ER 7	Aménagement d'une liaison entre la route de Muids et le Clos Benoits	Commune	468
	ER 8	Aménagement d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales rue d'Herqueville	Commune	1172
	ER 9	Aménagement de voirie, carrefour	Commune	648
	ER 10	Elargissement de voirie	Commune	413
<b>Connelles</b>	ER 1	Création d'un espace de stationnement et containers déchets recyclables	Commune	759
	ER 2	Aménagement voie piétonne	Commune	2912
<b>Crasville</b>	ER 1	Aménagement de voirie	Commune	312
	ER 2	Aménagement de voirie	Commune	228
<b>Criquebeuf-sur-Seine</b>	ER 1	Elargissement du chemin des Bancs	Commune	1005
	ER 2	Elargissement de la rue de la Coopérative	Commune	72
	ER 3	Elargissement du chemin des Forrières	Commune	1432
	ER 4	Elargissement du chemin des Maraîchers	Commune	139
	ER 5	Elargissement du chemin du Mesnillet	Commune	3672
	ER 6	Aménagement d'un talus le long de la RD 321	Commune	1319
	ER 7	Aménagement paysager, parking	Commune	352
	ER 8	Aménagement paysager, parking	Commune	422
	ER 9	Aménagement de voirie	Commune	313
	ER 10	Aménagement gestion eaux pluviales	Commune	485
	ER 11	Aménagement d'une voirie de desserte	Commune	250
	ER 12	Aménagement d'une voirie de desserte	Commune	2136
	ER 13	Elargissement de la rue du Rougemont	Commune	104
<b>Herqueville</b>	ER 1	Aménagement gestion eaux pluviales	Commune	485
<b>Heudebouville</b>	ER 1	A revoir avec les élus	Commune	32187
	ER 2	Création d'un chemin piétonnier	Commune	675
	ER 3	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	1096

	ER 4	Création d'un chemin piétonnier	Commune	240
	ER 5	Aménagement d'une mare	Commune	2183
	ER 6	Aménagement d'un sentier piéton	Commune	358
	ER 7	Elargissement de voirie	Commune	435
	ER 8	Création d'un espace de stationnement et d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	5783
	ER 9	Elargissement de voirie	Commune	356
<b>Igoville</b>				
<b>Incarville</b>	ER 1	Elargissement du chemin des Forières	Commune	1739
	ER 2	Parking et espace public	Commune	4120
	ER 3	Elargissement de la rue de Léry	Commune	467
	ER 4	Elargissement du chemin des Forières	Commune	61
<b>La Haye-le-Comte</b>	ER 1	Préservation de l'Avenue Verte	Commune	657
	ER 2	Création terrain de boules	Commune	245
	ER 3	Préservation de l'Avenue Verte	Commune	2996
<b>La Haye-Malherbe</b>	ER 1	Passage eau et réseaux	Commune	245
	ER 2	Gestion d'un espace vert pour rétention des eaux pluviales	Commune	399
	ER 3	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	103
	ER 4	Création d'un fossé pour récupération des eaux pluviales	Commune	1296
	ER 5	Création d'un fossé pour récupération des eaux pluviales	Commune	826
	ER 6	Création d'un parking	Commune	427
	ER 7	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	518
	ER 8	Réaménagement d'une ancienne mare - création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	7903
	ER 9	Création d'une voie piétonne	Commune	164
	ER 10	Aménagement du réseau de récupération des eaux pluviales	Commune	373
	ER 11	Création d'un parking	Commune	63

ER 12	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	1589
ER 13	Création d'une voie douce et aménagement d'un espace vert pour infiltration des eaux pluviales	Commune	1402
ER 14	Défense incendie	Commune	136
ER 15	Création d'un espace vert	Commune	249
ER 16	Gestion eaux pluviales	Commune	1472
ER 17	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	319
ER 18	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	322
ER 19	Aménagement d'un arrêt de bus	Commune	27
ER 20	Aménagement d'une bande piétonnière	Commune	93
ER 21	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	2038
ER 22	Canalisation de gaz et espace vert	Commune	530
ER 23	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales	Commune	75
ER 24	Acquisition et gestion d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	4207
ER 25	Aménagement d'un espace vert pour infiltration des eaux pluviales - création d'un arrêt de bus	Commune	141
ER 26	Elargissement du chemin du Mommin	Commune	316
ER 27	Elargissement de la rue du Château d'eau	Commune	243
ER 28	Elargissement de la rue du Château d'eau	Commune	31
ER 29	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales	Commune	509
ER 30	Création d'un fossé pour récupération des eaux pluviales	Commune	1786
ER 31	Création d'un fossé pour récupération des eaux pluviales et d'un bassin pour leur rétention	Commune	3101
ER 32	Création d'une voie piétonne	Commune	553
ER 33	Aménagement d'un fossé de récupération d'eaux pluviales et d'un bassin de rétention	Commune	2197
ER 34	Création d'un fossé pour récupération des eaux pluviales	Commune	292
ER 35	Aménagement de réseaux eaux pluviales et eaux usées	Commune	300

	ER 36	Création d'un fossé pour gestion des eaux pluviales	Commune	6049
	ER 37	Installation d'un drain pour gestion des eaux pluviales	Commune	366
	ER 38	Gestion de voirie et des eaux pluviales	Commune	17
	ER 39	Réseau eau pluviale	Commune	533
	ER 40	Elargissement de la rue du Bel Air	Commune	164
	ER 41	Elargissement de la rue Chanceuse	Commune	182
	ER 42	Elargissement du chemin des Bertins	Commune	363
	ER 43	Tampon de 15m à inscrire autour de l'axe de ruissellement manquant	Commune	1093
<b>La Vacherie</b>				
<b>Le Bec-Thomas</b>	ER 1	Création d'un cheminement piéton	Commune	2312
	ER 2	Création d'un cheminement piéton	Commune	4340
	ER 3	Création d'un cheminement piéton	Commune	2653
	ER 4	Création d'un cheminement piéton	Commune	966
	ER 5	Création d'un espace dédié aux loisirs et aux manifestations publiques	Commune	32118
<b>Le Manoir</b>	ER 1	Elargissement de la rue de Bretagne	Commune	1845
	ER 2	Création d'une voirie de desserte de la zone AU	Commune	769
	ER 3	Création d'un espace de stationnement public	Commune	219
<b>Le Mesnil-Jourdain</b>	ER 1	Elargissement du chemin de la Coquetière	Commune	560
	ER 2	Aménagement d'une liaison piétonne entre le lotissement de l'Orée des bois et la Mairie	Commune	364
	ER 3	Extension du cimetière	Commune	1236
<b>Le Vaudreuil</b>	ER 1	Création d'un fossé et d'un bassin d'eau pluviale	Commune	4735
	ER 2	Création d'un fossé et d'un bassin d'eau pluviale	Commune	767
	ER 3	Elargissement de la rue Sainte-Marguerite	Commune	1146
	ER 4	Elargissement de la rue des Forrières	Commune	471
	ER 5	Création d'un fossé et d'un bassin d'eau pluviale	Commune	6058

	ER 6	Elargissement de l'intersection des rues Maigremont, rue du Cavé et rue des Carreaux	Commune	25
	ER 7	Elargissement de la rue du Général Leclerc	Commune	142
	ER 8	Elargissement de l'intersection entre la rue du 8 Mai et la rue du 11 Novembre	Commune	21
	ER 9	Elargissement de la rue du Bout des jardins	Commune	158
	ER 10	Création d'un passage et d'une voie de promenade	Commune	1273
	ER 11	Création d'un passage et d'une voie de promenade	Commune	153
	ER 12	Création d'un passage et d'une voie de promenade	Commune	307
	ER 13	Agrandissement du cimetière et/ou accès au terrain du presbytère	Commune	596
	ER 14	Création d'un parking végétalisé	Commune	4903
	ER 15	Elargissement de la rue des Flots et création d'un parking végétalisé le long des Rivalières	Commune	551
	ER 16	Création d'un parking rue de l'Hôtel Dieu	Commune	547
	ER 17	Création d'un parking place du Général de Gaulle	Commune	520
	ER 18	Création d'un parking rue Arthur Papavoine	Commune	1319
	ER 19	Création d'un parking Carré Saint-Cyr	Commune	313
<b>Léry</b>				
<b>Les Damps</b>	ER 1	Elargissement voirie	Commune	413
	ER 2	Elargissement voirie	Commune	140
	ER 3	Extension cimetière	Commune	8840
	ER 4	Elargissement voirie	Commune	272
<b>Louviers</b>	ER 1	Aménagement des berges	Commune	10387
	ER 2	Aménagement des berges	Commune	8982
	ER 3	Voie d'accès ZAC Côte de la Justice – Rue Linant	Commune	881
	ER 4	Axe structurant rue du 11 Novembre 1918 et Avenue Winston Churchill	Commune	7154
	ER 5	Extension des équipements scolaires Jules Ferry – Place du Champ de Ville	Commune	1643
	ER 6	Elargissement de la rue des Hayes Mélines	Commune	215

	ER 7	Giratoire de la place de la 1/2 lune	Commune	154	
	ER 8	Elargissement de la rue de la Citadelle	Commune	1207	
	ER 9	Elargissement de la rue Leroy Mary	Commune	1465	
	ER 10	Elargissement de la rue des Oiseaux	Commune	2736	
	ER 11	Passerelle Petou entre la rue des Quatre Moulins et la rue de l'Ile	Commune	1295	
	ER 12	Ouvrage hydraulique de la Motte – rue du Port	Commune	98	
	ER 13	Cheminement piétonnier de la Côte de la Justice	Commune	1115	
	ER 14	Cheminement piétonnier de la rue du Chemin Vert	Commune	1832	
	ER 15	Cheminement piétonnier entre l'avenue des Peupliers et la chaussée Decrétot	Commune	1118	
	ER 16	Protection de la zone humide rive gauche Villette – Chaussée du Vexin	Commune	12544	
	ER 17	Création d'un fossé à redents – Chemin du Tir	Commune	939	
	ER 18	Aménagement de voirie	Commune	60	
	ER 19	Emplacement réservé pour le logement	Commune	177	
	ER 20	Emplacement réservé pour le logement	Commune	1735	
	ER 21	Protection de la zone humide et réalisation d'un cheminement doux	Commune	102936	
	ER 22	Cheminement piétonnier Manoir Bigards entre la rue du Quai et la rue du Rempart	Commune	1223	
	ER 23	Protection de la zone humide pointe des bateliers	Commune	4833	
	ER 24	Chemin piétonnier entre la sente des Pestifiérés et le chemin des Bruyères	Commune	5152	
	ER 25	Ouvrage hydraulique amont du bassin de Bigards – Quai de Bigards	Commune	944	
	ER 26	Déchèterie de la rue des Vallots	Commune	13649	
	ER 27	Aménagement d'une mare chemin d'Andé	Commune	202	
	ER 28	Aménagement d'une mare Ancien Chemin de Saint Pierre	Commune	564	
	ER 29	Création du pôle multimodale Maison Rouge	Commune	9169	
	ER 30	Liaison entre la ZNIEFF de la Mare de Saint Lubin et l'espace boisé nord	Commune	1961	
	ER 31	Aménagement de la Prairie des Fougères – Rue des Fougères	Commune	862	
	<b>Martot</b>	ER 1	Aménagement d'un accès	Commune	146
		ER 2	Extension du cimetière	Commune	1278

<b>Pinterville</b>	ER 1	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	743
	ER 2	Extension du cimetière	Commune	2511
<b>Pitres</b>	ER 1	Extension du cimetière	Commune	1861
	ER 2	Elargissement de la voirie	Commune	696
	ER 3	Elargissement de la voirie	Commune	1426
	ER 4	Elargissement de voirie et création de parking	Commune	1532
	ER 5	Stationnements et local technique municipal	Commune	2780
	ER 6	Agrandissement de l'école	Commune	830
	ER 7	Elargissement de voirie	Commune	286
	ER 8	Elargissement de voirie	Commune	443
	ER 9	Elargissement de voirie	Commune	1051
	ER 10	Création d'un cheminement piéton et cyclable	Commune	2189
	ER 11	Installation d'une pompe de relevage pour eaux usées	Commune	85
<b>Pont-de-l'Arche</b>	ER 1	Aménagement voirie	Commune	527
	ER 2	Cheminement piétonnier	Commune	636
	ER 3	Cheminement piétonnier	Commune	629
	ER 4	Aménagement d'un accès	Commune	528
<b>Portes-de-Seine</b>	ER 1	Pan coupé	Commune	598
<b>Poses</b>				
<b>Quatremare</b>	ER 1	Elargissement de voirie	Commune	58
	ER 2	Aménagement voie urbaine, accotement, trottoir, paysagement	Commune	2944
	ER 3	Création d'un passage	Commune	646
	ER 4	Assainissement eaux pluviales	Commune	2522
<b>Saint-Cyr-la-Campagne</b>	ER 1	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	779
	ER 2	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	3784
<b>Saint-Didier-des-Bois</b>	ER 1	Acquisition pour locaux techniques municipaux	Commune	1690
	ER 2	Création d'un équipement sportif	Commune	1526

<b>Saint-Etienne-du-Vauvray</b>	ER 1	Extension du cimetière	Commune	4844
	ER 2	Aménagement de voirie	Commune	442
<b>Saint-Germain-de-Pasquier</b>				
<b>Saint-Pierre-du-Vauvray</b>	ER 1	Elargissement de carrefour	Commune	151
	ER 2	Elargissement de voirie	Commune	313
	ER 3	Elargissement de voirie	Commune	246
	ER 4	Elargissement de voirie	Commune	128
	ER 5	Elargissement de voirie	Commune	279
	ER 6	Elargissement du chemin de la Digier et aménagement d'une liaison avec la RD 313	Commune	4617
<b>Surtauville</b>	ER 1	Traitement des eaux pluviales	Commune	2763
	ER 2	Dégagement de visibilité	Commune	243
	ER 3	Traitement des eaux pluviales	Commune	160
	ER 4	Dégagement de visibilité	Commune	42
	ER 5	Dégagement de visibilité	Commune	44
	ER 6	Elargissement de voirie	Commune	74
	ER 7	Elargissement du chemin du Coudray	Commune	1603
	ER 8	Elargissement chemin du Coudray	Commune	203
	ER 9	Elargissement du chemin du Coudray	Commune	1733
	ER 10	Extension du cimetière	Commune	1240
	ER 11	Création d'une voie nouvelle	Commune	1385
	ER 12	Elargissement de voirie	Commune	125
	ER 13	Elargissement de trottoir	Commune	25
	ER 14	Elargissement de voirie	Commune	10
<b>Surville</b>	ER 1	Agrandissement de la place publique	Commune	1827
	ER 2	Elargissement de la rue de l'Ecole	Commune	6762

	ER 3	Elargissement de voirie	Commune	962
	ER 4	Elargissement de la rue du Haze	Commune	1870
	ER 5	Elargissement d'un chemin rural	Commune	251
<b>Terres de Bord</b>	ER 1	Réalisation d'équipements communaux	Commune	66942
<b>Val-de-Reuil</b>				
<b>Vironvay</b>	ER 1	Création d'un espace de stationnement pour le cimetière et l'observation du paysage	Commune	2756
	ER 2	Aménagement d'une aire de covoiturage	Département de l'Eure	1567
	ER 3	Aménagement d'un panorama	Commune	432
<b>Vraiville</b>	ER 1	Gestion des eaux pluviales	Commune	2107
	ER 2	Aménagement d'un arrêt de transport en commun	Commune	52
	ER 3	Gestion des eaux pluviales	Commune	201

## B Les espaces boisés classés (EBC)

### RAPPEL

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.* »

L'article L.113-2 précise que « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.* »

### LES ESPACES BOISES CLASSES INSCRITS A TRAVERS LE PLUiH

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont affichés à travers le plan de zonage n°1 du PLUiH.

Les espaces boisés étudiés pour être classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sont à l'origine les mêmes que ceux déjà classés par les précédents documents d'urbanisme communaux. Pour autant, le choix a été fait de retirer les EBC appliqués sur les espaces boisés suivants :

- ceux faisant l'objet d'un de gestion ;
- ceux intégrés au réseau Natura 2000 et protégés au titre de ce classement ;
- ceux couverts par le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la réalisation de la liaison A28-A13.

## C Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

### RAPPEL

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

### LES ELEMENTS BATIS PROTEGES A TRAVERS LE PLUiH AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Ces éléments bâtis sont repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (ERP) à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière. Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Ces ERP sont listés et font l'objet d'une description et de prescriptions particulières détaillées à travers l'annexe n°2 du règlement du PLUiH.

## D Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

### RAPPEL

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

### LES ELEMENTS PROTEGES A TRAVERS LE PLUiH AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Ces éléments sont identifiés et reportés à travers le plan de zonage n°2. Il peut s'agir d'ensembles paysagers ou écologiques, tels que des vergers, coteaux calcaires, prairies calcicoles, etc. ; comme d'alignements d'arbres ou linéaires de haies structurant le paysage et jouant le rôle de corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue locale ; ou enfin d'éléments naturels plus ponctuels isolés tels

que des arbres remarquables ou des mares jouant elles aussi un rôle primordial dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés sur un élément ou un ensemble naturel qui serait protégé au titre de l'article L.151-23 du CU (Dispositions Générales du règlement – Article 4).

## E Les zones humides protégées

Le PLUiH a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux, ...), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent au plan de zonage n°2 et sont protégées à travers le règlement (Dispositions Générales du règlement – Article 4) qui vise avant tout à éviter toute intervention ou projet sur une zone humide inventoriée.

## F Règles particulières pour l'implantation des constructions

### RAPPEL

Au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »

### LES REGLES PARTICULIERES D'IMPLANTATION APPLIQUEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-17 DU CODE DE L'URBANISME

Il a été décidé de n'appliquer qu'une seule zone urbaine à vocation résidentielle et de mixité d'usages à travers le règlement du PLUiH (en dehors de la zone Up et de la zone Uvr pour la ville nouvelle de Val-de-Reuil). Les élus de l'Agglomération souhaitant ne pas autoriser systématiquement dans tous les secteurs bâtis de possibilité d'implantation des constructions en limite de l'emprise publique ou des voies d'accès, le choix a été fait d'appliquer une règle graphique pour préciser les rues où l'implantation des constructions en limite de voie est permise.

Une autre règle graphique concerne l'interdiction d'implantation de tout type de construction à moins de 40m de la limite de la RD 321 à Criquebeuf-sur-Seine et à moins de 6m de la limite de l'avenue de la Forêt de Bord sur la commune des Damps. Cette règle s'explique par la volonté de préserver les futures constructions possibles des nuisances liées à un trafic routier important, mais aussi pour maintenir une certaine distance des constructions vis-à-vis de ces voies pour des raisons paysagères.

Ces règles graphiques sont reportées à travers le plan de zonage n°1 du PLUiH.

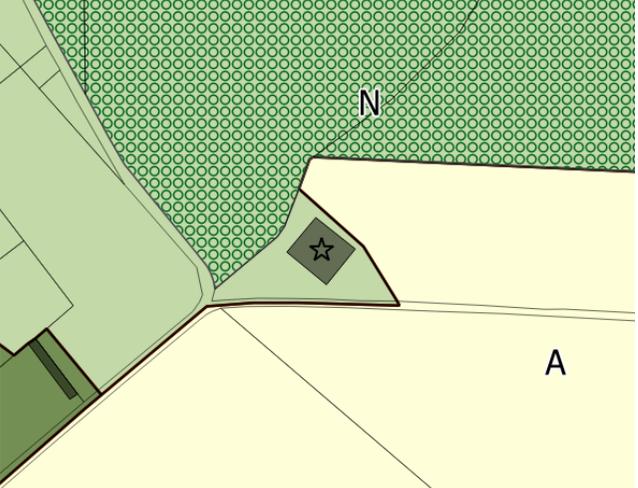
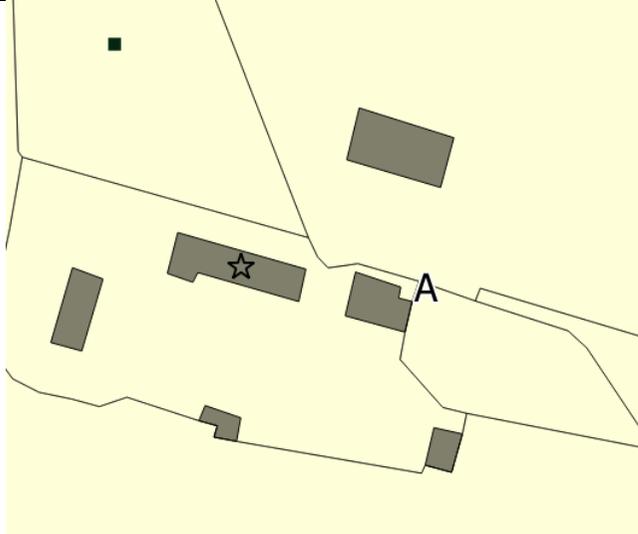
## G Les changements de destination

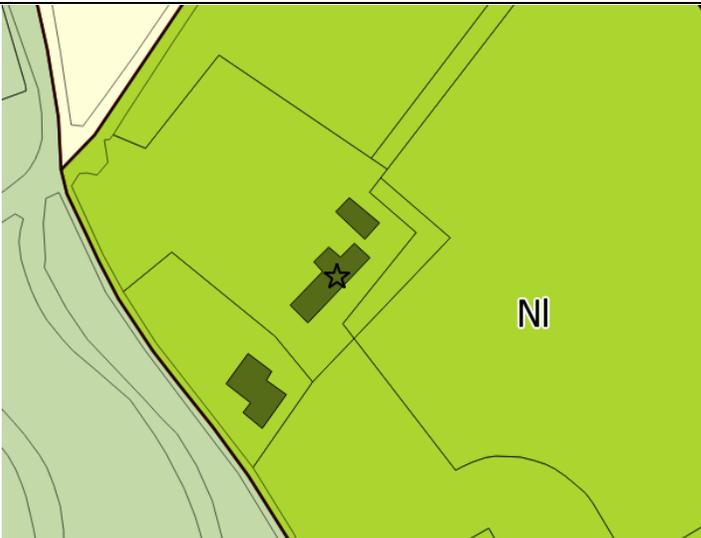
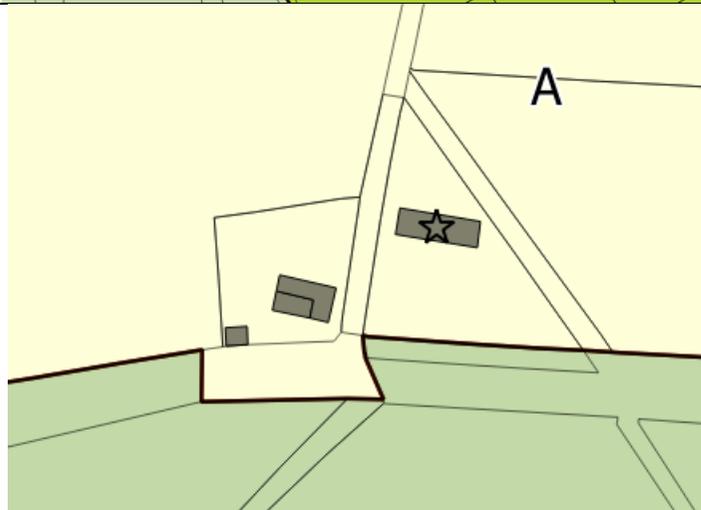
### RAPPEL

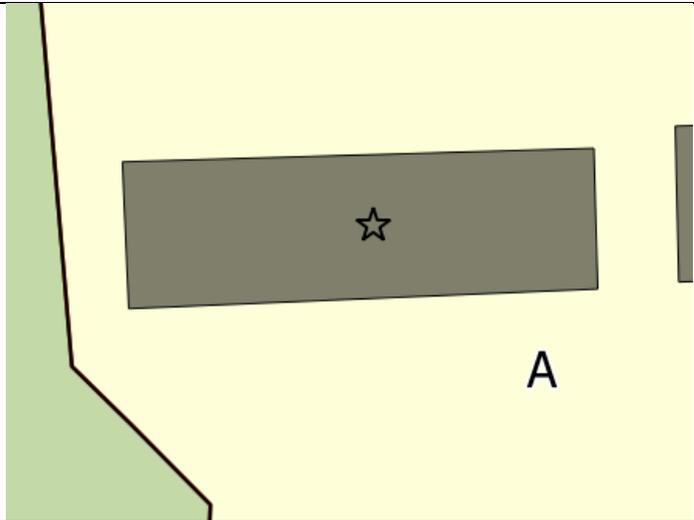
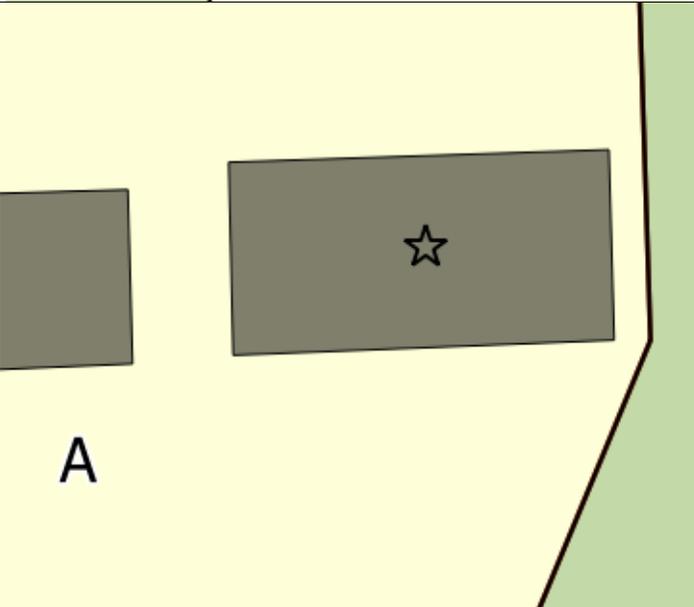
Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

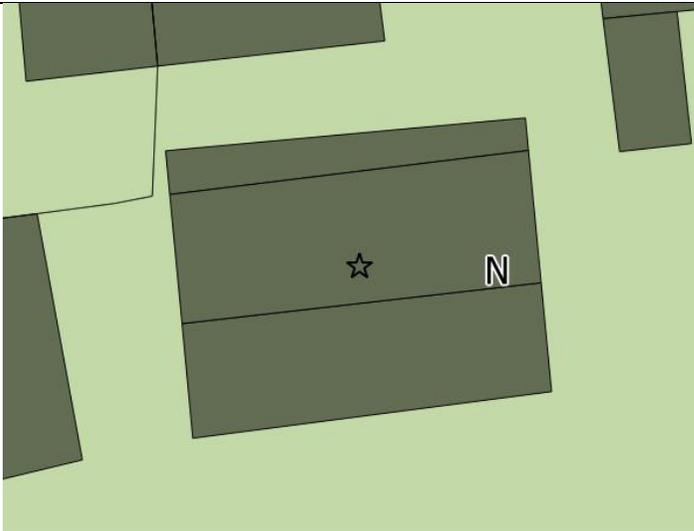
### LES BATIMENTS IDENTIFIES A TRAVERS LE PLUiH COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont affichés au plan de zonage n°1. Ces bâtiments sont les suivants (repérés par une étoile sur les extraits de plan de zonage suivants) :

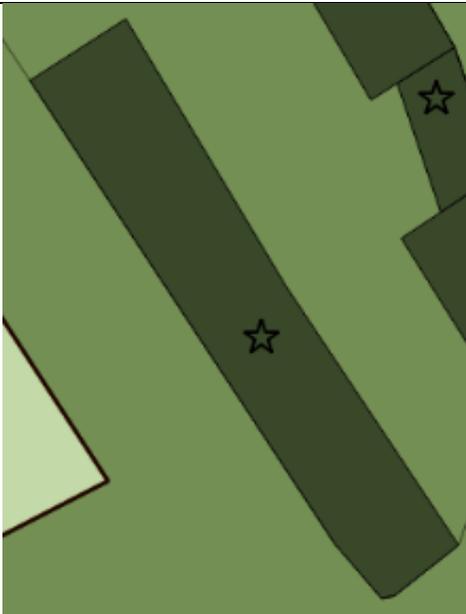
Localisation	Usage actuel	Nouvelle destination possible	Extrait du plan de zonage
Lieu-dit des Hoguettes, La Haye-Malherbe	Hangars de stockage - entrepôts	Habitat (sur une partie du bâtiment)	
Ferme de la Folie, Igoville	Hangars de stockage - entrepôt	Hébergement hôtelier et touristique	

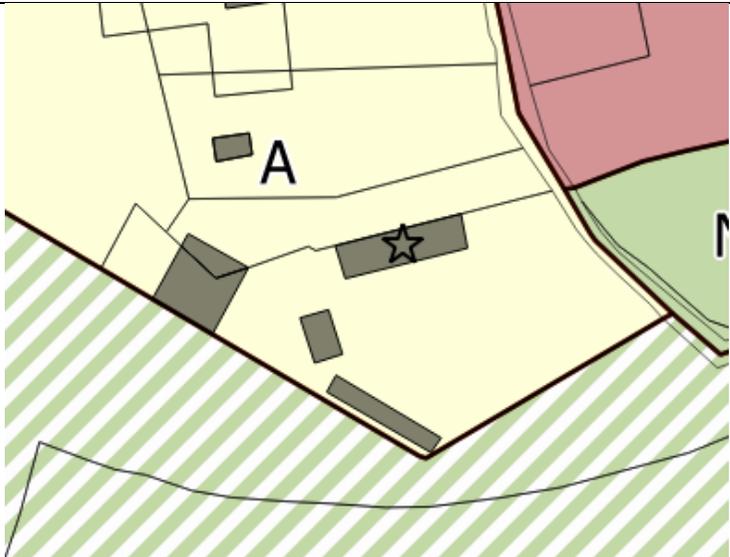
<p>Les Bois d'Acquigny, Le Mesnil-Jourdain</p>	<p>Habitat</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	
<p>Le Petit Mesnil, Le Mesnil-Jourdain</p>	<p>Hangars de stockage agricole</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	

<p>Rue de l'Eglise, Le Mesnil-Jourdain</p>	<p>Hangars de stockage agricole</p>	<p>Habitat, hébergement hôtelier et touristique</p>	
<p>Rue de l'Eglise, Le Mesnil-Jourdain</p>	<p>Hangars de stockage agricole</p>	<p>Habitat, hébergement hôtelier et touristique</p>	

<p>Rue d'Evreux, Acquigny</p>	<p>Bâtiment agricole (stockage)</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	
<p>Rue d'Evreux, Acquigny</p>	<p>Bâtiment agricole (stockage)</p>	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	

<p>Rue d'Evreux, Acquigny</p>	<p>Bâtiment agricole (stockage)</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	
<p>Rue d'Evreux, Acquigny</p>	<p>Hangar agricole</p>	<p>Habitat</p>	

<p>Rue de Pacy, Acquigny</p>	<p>Habitat</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>			
<p>Rue de Pacy, Acquigny</p>	<p>Bâtiments annexes (l'ensemble du bâtiment)</p>	<p>Hébergement hôtelier et touristique, commerce de détails</p>			

<p>Rue Henri Dunant, Pinterville</p>	<p>Bâtiment agricole (stockage)</p>	<p>Habitat, hébergement hôtelier et touristique</p>	
--	---	---	---

## 5 La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

### 5.1 Rappel de la consommation foncière observée entre 2002 et 2015

Comme présenté dans la première partie du Rapport de présentation (*Diagnostic urbain, 2. Consommation de l'espace*), l'analyse de la consommation d'espaces opérée sur l'Agglomération Seine-Eure au cours des dernières années s'est faite en deux temps, avec d'une part l'analyse de la consommation entreprise entre 1999 et 2009, puis celle intervenue durant la période 2009-2015.

Pour rappel, les conclusions présentées sont les suivantes :

- Entre 1999 et 2009 : consommation de 502,9 ha par l'urbanisation, soit une moyenne de 45,7 ha/an (502,9 / 11) ;
- Entre 2009 et 2015 : consommation de 286,9 ha par l'urbanisation, soit une moyenne de 41 ha/an (286,9/ 7).

Soit, pour l'ensemble des deux périodes réunies, sur 1999-2015 :

- 502,9 ha (consommation 1999-2009) + 286,9 ha (consommation 2009-2015) = **789,8 ha** (consommés sur 17 ans, entre 1999 et 2015) ;
- 789,8 ha ÷ 17 ans = **46,5 ha** (consommés en moyenne par an entre 1999 et 2015) ;
- 46,5 ha x 14 ans (période 2002-2015) = **651 ha**

L'estimation de la consommation d'espaces naturel et agricole sur l'Agglomération Seine-Eure entre 2002 et 2015 est au total de **651 ha**.

## 5.2 L'impact du PLUiH sur la consommation foncière à venir

### A L'évolution des espaces à travers l'analyse des zones

#### EVOLUTION DES SURFACES PAR ZONE ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX ET LE PLUiH

Le tableau suivant présente les surfaces en hectares (ha) par type de zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle), en effectuant à travers la colonne de gauche un regroupement des différentes zones et sous-secteurs jusqu'ici appliqués sur les 39 communes disposant d'un document d'urbanisme approuvé. Pour la commune de Connelles, soumise jusqu'ici à l'application du Règlement National de l'Urbanisme (RNU), la qualification des espaces s'est faite après identification de la partie actuellement urbanisée (PAU) pour le classement en zone urbaine et des secteurs s'apparentant respectivement à des espaces agricoles et naturels.

Documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC)		PLUiH	
ha	%	ha	%
<b>Zone urbaine</b>			
3682	11,9%	4 202	13,5%
<b>Zone à urbaniser</b>			
1 587	5,1%	578	1,9%
<b>Zone Agricole</b>			
10 276	33%	10 123	32,6%
<b>Zone Naturelle</b>			
15 523	50%	16 165	52%
<b>Totaux</b>			
31 068	100%	31 068	100%

#### BILAN

Le passage au PLUiH permet donc une augmentation des surfaces classées en zone Naturelle, qui représentent désormais 52% du territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Cette évolution s'explique suite à plusieurs modifications apportées au plan de zonage, à commencer le passage de la zone A à la

zone N d'un certain nombre de terres jouant avant tout un rôle dans la qualité paysagère et écologique du territoire, davantage que dans le développement de l'agriculture. Certains espaces, classés jusqu'ici en zones ouvertes à l'urbanisation (zones NA des POS, AU dans les PLU) n'ont finalement pas été maintenus car ne correspondant pas aux objectifs du PADD et ont ainsi fait l'objet d'un reclassement en zone Naturelle. La zone N englobe également la zone Nr qui correspond à l'emprise des autoroutes A13 et A154/N154, autrement dit des secteurs qui n'ont plus de réelles caractéristiques naturelles. Pour autant, la superficie de cette zone reste faible (224 ha) et ne représente finalement que 0,07% du territoire.

Le plan de zonage du PLUiH permet par ailleurs de préserver une surface agricole quasiment équivalente (32,6%) à celle représentée à travers les documents d'urbanisme communaux. Certes, le PLUiH prévoit d'urbaniser des surfaces conséquentes sur des terres agricoles, mais il est question de secteurs de développement identifiés au SCoT Seine-Eure Forêt de Bord. Par ailleurs, les choix faits par les élus à travers le plan de zonage ont en parallèle permis de restituer à la zone agricole de larges surfaces jusqu'ici prévues pour être ouvertes à l'urbanisation, ce qui explique la forte réduction des zones à urbaniser (AU) entre les documents communaux et le PLUiH.

Les zones AU représentent désormais 1,9% de la superficie de l'Agglomération Seine-Eure (contre 5,1% à travers les précédents documents d'urbanisme communaux) et sont calibrées pour répondre d'une part aux objectifs du PADD et du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en termes de production de logements, d'autre part pour appliquer les objectifs portés par le projet de l'Axe Seine et le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord en matière de développement économique.

L'augmentation de la part des espaces classés en zone Urbaine et ses différents sous-secteurs s'explique avant tout par le développement de l'urbanisation sur l'Agglomération Seine-Eure au cours des dernières années (logements, zones d'activités, etc.) et qui font que certaines zones NA ou AU des documents d'urbanisme communaux sont désormais bâties et donc classées en zone U par le PLUiH. Cette augmentation demeure néanmoins relativement faible (+1,6pts) et témoigne d'une certaine maîtrise de l'urbanisation des terres sur l'Agglomération.

## B La consommation foncière prévue à travers le PLUiH

### RAPPEL DES BESOINS EN FONCIER POUR REpondre AU PROJET DEMOGRAPHIQUE

Le présent document, dans sa partie 2. *Les choix retenus pour la construction du PLUiH*, 2.3 *Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés*, détaille les réponses apportées à l'objectif retenu à travers le PADD, à savoir la production de 5 600 logements d'ici à 2033.

#### Rappel du bilan du bilan du potentiel foncier densifiable

Le bilan de l'analyse des dents creuses et des parcelles mutables fait état de 114,5ha mobilisables d'ici à 2033 (après application de coefficients de rétention foncière). Ce foncier est alors équivalent à une production estimée de 1 725 logements.

## ▣ Rappel des besoins fonciers restants pour répondre aux objectifs du PADD

### ▪ Rappel du foncier constructible en densification de l'enveloppe urbaine

A l'échelle de l'Agglomération, les OAP en zone constructible pour de l'habitat représentent une surface de 78ha, tandis que les zones AU localisées en densification concernent près de 32ha, pour une surface totale de près de 110ha.

Certaines OAP en zone constructible présentent des cas particuliers qui sont à intégrer dans le bilan de la consommation d'espace et qui sont par conséquent détaillés par la suite (*cf. Les cas particuliers représentant une consommation foncière par un classement en zone constructible*).

### ▪ Rappel du foncier constructible en extension de l'enveloppe urbaine

Les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AU) par le PLUiH pour la création d'habitat représentent à l'échelle de l'Agglomération une extension du tissu bâti d'environ 117ha.

Les zones 2AU inscrites au plan de zonage représentent quant à elles près de 18ha.

La surface totale occupée à travers le plan de zonage par les zones à urbaniser à destination d'habitat est donc d'environ 135ha.

## RAPPEL DES BESOINS EN FONCIER POUR REpondre AU PROJET ECONOMIQUE

Le présent document, dans sa partie 2. *Les choix retenus pour la construction du PLUiH*, 2.3 *Les hypothèses retenues et leurs besoins identifiés*, précise la réponse apportée par le plan de zonage à l'objectif fixé par le PADD et portant sur un besoin de 200 à 250ha pour le développement de l'activité économique sur la période 2020-2033.

## ▣ Rappel du bilan du bilan du potentiel foncier densifiable

L'étude menée par la CCI des Portes de Normandie a retenu un potentiel de 15,3ha mobilisables en densification des ZAE sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure. Il s'agit d'un potentiel très faible, représentant seulement 2,8% des surfaces de ZAE existantes sur l'Agglomération au moment de l'élaboration du PLUiH (550ha).

## ▣ Rappel des besoins fonciers en extension pour répondre à l'objectif du PADD

### ▪ Rappel du foncier constructible en densification de l'enveloppe urbaine

La surface totale ouverte à l'urbanisation pour l'activité économique à travers le PLUiH est d'environ 278ha (après avoir retiré près de 70ha gelés par la Déclaration d'Utilité Publique pour l'aménagement de la liaison autoroutière A28-A13 et donc considérés comme n'étant pas intégrés à la consommation foncière entreprise par le projet de l'Agglomération Seine-Eure).

## ▣ Rappel du bilan établi

Au total, les surfaces constructibles pour l'activité économique concernent environ 293ha (15ha densifiables et 278ha en extension urbaine). Parmi les espaces concernés, environ 120ha correspondent

à d'anciennes exploitations de carrières désormais remblayées (30ha sur la commune d'Igovie, 90ha – hors zone AUzir couverte par la DUP A28-A13 – sur les communes du Manoir-sur-Seine et de Pîtres) et qui ne sont donc pas considérées comme étant de véritables terres naturelles ni agricoles.

## LES AUTRES PROJETS JUSTIFIANT DE BESOINS EN FONCIER

Certaines zones AU ne sont pas compatibles parmi le foncier constructible pour l'habitat et l'activité économique car elles sont destinées à d'autres projets. Il s'agit des zones AU suivantes :

- Le projet de la Cité de l'Arbre sur la commune de Martot : zone AU d'une superficie de 58ha ;
- La zone AU de la rue de la Mairie, à Martot, destinée à accueillir plutôt des équipements publics, des commerces et/ou des services de proximité, d'une superficie de 0,8ha ;
- La zone AU du Clos Benoist à Andé, prévue pour accueillir des équipements publics et d'une superficie de 4,4ha.

La totalité des surfaces cumulées de ces projets représentent 63,2ha.

## LES CAS PARTICULIERS REPRESENTANT UNE CONSOMMATION FONCIERE PAR UN CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE

### ▣ Méthodologie

Afin d'être le plus précis possible dans l'estimation de la consommation de foncier nouveau par le PLUiH, l'analyse du plan de zonage a également consisté à déterminer les surfaces consommées par un classement en zone constructible (hors zone AU) sur des secteurs correspondant soit à une extension de l'enveloppe bâtie, soit à une consommation significative d'espaces naturels ou agricoles au sein des zones constructibles. Des cas de figures non évoqués jusqu'ici dans la partie relative à la consommation foncière prévue par le PLUiH.

Il peut s'agir de secteurs classés en zone urbaine et qui étaient jusqu'ici concernés par un classement en zone à urbaniser mais sans avoir fait l'objet de constructions nouvelles au cours des dernières années.

Cela peut aussi concerner des secteurs, en zone urbaine, libres de constructions et n'ayant pas été retenus pour faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour autant, un certain nombre d'OAP s'appliquent également sur des secteurs constructibles pour de l'habitat et ayant encore une fonction agricole ou un aspect naturel. Dans ce cas de figure, le foncier correspondant est lui aussi intégré au bilan de cette analyse, au même titre finalement que les zones AU évoquées précédemment et considérées comme correspondant à une densification de l'espace urbanisé.

Il peut être enfin question de secteurs classés en zone Uh, constructible pour du logement, ou encore en zones Ah ou Nh, autorisant les nouveaux logements au niveau des espaces libres compris dans l'enveloppe de la zone délimitée.

Il est important de préciser que les secteurs faisant l'objet d'un projet de constructions déjà validé avant l'arrêt du PLUiH ne sont pas intégrés au bilan de cette analyse.

## ▣ Bilan de l'analyse

Les cas de figure précédemment évoqués ont été relevés sur 25 communes de l'Agglomération et représente au total une enveloppe foncière d'environ 74ha.

Le tableau ci-contre affiche le détail par commune des surfaces relevées :

**Tableau présentant le bilan de l'analyse du foncier consommé en zone constructible par des cas particuliers**

Commune	Surface (ha)
Acquigny	1,34
Alizay	0,31
Amfreville-sous-les-Monts	3,22
Amfreville-sur-Iton	1,27
Andé	2,86
Criquebeuf-sur-Seine	3,48
Heudebouville	6
La Haye-le-Comte	0,41
La Haye-Malherbe	4
La Vacherie	1,6
Louviers	1,07
Martot	0,73
Pont-de-l'Arche	0,49
Poses	1,03
Quatremare	0,25
Saint-Cyr-la-Campagne	1,64
Saint-Didier-des-Bois	2,68
Saint-Etienne-du-Vauvray	1
Saint-Germain-de-Pasquier	0,87
Surtauville	0,69
Surville	0,97
Terres de Bord	12,04
Val-de-Reuil	20,17
Vironvay	0,98
Vraiville	5,05
<b>Total</b>	<b>74,2</b>

## C Compatibilité avec l'objectif du PADD

### RAPPELS

#### ▣ Rappel du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUiH fixe, à travers son *Axe 2, Objectif 1. Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité*, un objectif de modération de la consommation foncière de 10% sur le temps d'application du PLUiH, à l'horizon 2033.

#### ▣ Rappel du bilan de l'analyse de la consommation d'espace

Cette analyse est présentée à travers la première partie du Rapport de présentation du PLUiH (*Diagnostic urbain, 2. Consommation de l'espace, 2.4 Bilan de l'analyse de la consommation d'espace*).

Après avoir procédé à l'analyse de la consommation foncière mesurée sur les périodes 1999-2009 et 2009-2015 à partir des données issues du Mode d'Usage de l'Espace (MUE) mis en place par l'AURBSE, il est proposé de calculer cette consommation sur une période d'une durée équivalente à celle attendue pour l'application du PLUiH (2020-2033), à savoir une période de 14 années.

Il est donc proposé de calculer la consommation foncière moyenne sur une la période allant de 2002 à 2015 (14 ans) et de procéder de la façon suivante :

- 1) 502,9 ha (consommation 1999-2009) + 286,9 ha (consommation 2009-2015) = **789,8 ha**  
(consommés sur 17 ans, entre 1999 et 2015) ;
- 2) 789,8 ha ÷ 17 ans = **46,5 ha** (consommés en moyenne par an entre 1999 et 2015) ;
- 3) 46,5 ha x 14 ans (période 2002-2015) = **651 ha**

La consommation d'espaces naturel et agricole sur l'Agglomération Seine-Eure peut ainsi être estimée à **651 ha** entre 2002 et 2015.

### LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE A TRAVERS L'APPLICATION DU PLUiH

#### ▣ Les chiffres clés

Les données suivantes composent le calcul de la modération de la consommation foncière qui suit :

- A. Zones AU en densification à destination d'habitat = **32ha**
- B. Zones AU en extension urbaine à destination d'habitat = **117ha**
- C. Zones 2AU = **18ha**
- D. Zones AU à vocation économique = **278ha** (après déduction de 70ha de zones comprises au sein de la DUP A28-A13)
- E. Zone de carrière sur les communes du Manoir-sur-Seine et de Pîtres appelé à être remblayée puis réutilisée en tant que zone d'activités économiques = **121,7ha**
- F. Les autres projets = **63,2ha**
- G. Cas particuliers = **74ha**

### ▣ Détails de l'opération appliquée

Le calcul de la consommation foncière estimée à travers le PLUiH est le suivant (les lettres utilisées font référence aux chiffres clés présentés) :

- 1)  $A + B + C + D + F = 508,2\text{ha}$
- 2)  $508,2 + G = 582,2\text{ha}$
- 3)  $582,2 - E = 460,5\text{ ha}$
- 4)  $(460,5 - 651) / 651 \times 100 = \mathbf{-29\%}$

### ▣ Bilan

La consommation foncière estimée à travers l'application du PLUiH est équivalente à 460,5ha, ce qui permet une modération de **29%** par rapport à la période 2002 – 2015. Ce chiffre est par conséquent compatible avec l'objectif de 10% de modération de la consommation foncière donné par le PADD.

## 6 Analyse de l'impact du PLUiH sur l'environnement

Tel que le prévoit l'article R.151-1, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUiH « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

L'analyse des effets et incidences du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure sur l'environnement est réalisée à travers l'Evaluation environnementale du document d'urbanisme (*se reporter au document 1d. « Evaluation environnementale »*).

## 7 Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUiH

### 7.1 Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUiH transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29* ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

## 7.2 Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure

### A Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de l'Agglomération d'analyser les résultats de l'application du PLUiH dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUiH.

Les indicateurs proposés s'inscrivent en complément des « *Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement* » (se reporter au document 1d. « *Evaluation environnementale* »).

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<p><b>Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le plan de zonage, le règlement et les OAP)</b></p>	<p>Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi</p>	<p>Les indicateurs de suivi concernés</p>	<p>Document au sein duquel la donnée peut être recherchée</p>	<p>Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée</p>	<p>Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées</p>	<p>Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé</p>

## B Les indicateurs de suivi du PLUiH

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<b>Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>	Un objectif de croissance démographique de 0,5% en moy/an, soit l'accueil d'environ 5400 nouveaux habitants d'ici 2033	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
	Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2033 selon les capacités estimées du plan de zonage et des OAP : - 58% sur le pôle urbain - 28% sur les pôles d'équilibre - 18% sur les villages	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
		Evolution du nombre de résidences principales par commune et bassin de vie	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Triennale
<b>Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>	Modérer la consommation d'espaces d'au moins 10% par rapport à la période 2002-2015	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Triennale

<b>Axe 2</b> <i>Objectif 2 : Développer une offre de l'habitat adaptée et diversifiée</i> 2.1 Se développer en limitant l'étalement urbain	Mener des projets de reconstruction de la ville sur elle-même, mobiliser les dents creuses et parcelles mutables	Evolution du nombre de dents creuses et parcelles mutables Evolution des projets urbains	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure Service Projets Urbains de l'Agglo Seine Eure	Annuelle
		Densité de logements/ha sur les opérations nouvelles	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Triennale
<b>Objectifs et orientations du PADD</b>	<b>Objectif poursuivi</b>	<b>Indicateurs de suivi</b>	<b>Document(s) source(s)</b>	<b>Unité de mesure</b>	<b>Service référent</b>	<b>Périodicité du suivi</b>
<b>Objectif L.101-2 CU : 1° c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>	Modérer la consommation d'espaces d'au moins 10% par rapport à la période 2002-2015	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Annuelle
		Evolution de la taille moyenne des parcelles bâties	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Triennale
		Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	RGA	Surface	Chambre d'Agriculture de l'Eure	Temporalité du PLUiH

<p><b>Axe 1</b>  <i>Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif</i>                  1.1 Protéger et valoriser les paysages</p>	<p><i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement »</i></p>					
<p><b>Axe 1</b>  <i>Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif</i>                  1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</p>	<p><i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement »</i></p>					
<p><b>Objectifs et orientations du PADD</b></p>	<p><b>Objectif poursuivi</b></p>	<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p><b>Document(s) source(s)</b></p>	<p><b>Unité de mesure</b></p>	<p><b>Service référent</b></p>	<p><b>Périodicité du suivi</b></p>
<p><b>Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</b></p>						
<p><b>Axe 1</b>  <i>Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif</i>                  1.1 Protéger et valoriser les paysages</p>	<p>Préservation du patrimoine bâti et des éléments remarquables du paysage (ERP)</p>	<p>Respect des règles applicables en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère                  Protection de l'architecture et des ERP recensés</p>	<p>Repérage de terrain                  Fiches ERP en Annexes du règlement du PLUiH</p>	<p>-</p>	<p>Service Valorisation du patrimoine à l'Agglomération Seine Eure, DRAC</p>	<p>Annuelle</p>
<p><b>Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité</b></p>						
<p><b>Axe 2</b>  <i>Objectif 3 : Un développement équilibré conforté par la mobilité</i></p>	<p>Améliorer la circulation automobile sur le territoire, optimiser le stationnement des véhicules</p>	<p>Evolution des temps de parcours, kilométrages effectués par les résidents, les actifs, ...</p>	<p>Relevés de terrain                  Rapport sur la sécurité routière à l'échelle départementale</p>	<p>-</p>	<p>Services transports de l'Agglo Seine Eure                  Département de l'Eure</p>	<p>Triennale</p>

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
	Renforcer l'usage des modes doux et des transports collectifs	Evolution des itinéraires de déplacements doux, du nombre de deux-roues recensés quotidiennement  Evolution des chiffres de fréquentation du réseau de transport en commun de l'Agglo et des gares et haltes ferroviaires	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux  Rapports d'activités pour la fréquentation du réseau de TC et des gares	Km, Nombre	Services transports de l'Agglo Seine Eure Département de l'Eure SNCF	Annuelle
<b>Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif</i> <b>1.1 Protéger et valoriser les paysages</b>	Conserver la morphologie des villes et des villages, préserver les silhouettes urbaines et les limites déterminantes à l'urbanisation	Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) Evolution des paysages urbains et des panoramas	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Superficie (ha)	Service Valorisation du patrimoine et Projets Urbains à l'Agglo Seine Eure, DRAC	Annuelle
	Veiller à l'aménagement des portes d'entrées du territoire, à la qualité architecturale des constructions et des aménagements en entrée de ville de chaque commune	Limitation des impacts paysagers des projets d'aménagement le long des voies  Maintien des ambiances urbaines traditionnelles propres à chaque commune	Repérage de terrain	-	Service Valorisation du patrimoine et Projets Urbains à l'Agglo Seine Eure, DRAC	Sexennale

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<b>Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat</b>						
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 1 : Organiser le développement du territoire en s'appuyant sur sa diversité</i>	Répartir la croissance démographique en fonction des caractéristiques des communes. Les objectifs visés pour l'accueil de nouveaux habitants d'ici à 2033 selon les capacités estimées du zonage et OAP : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 58% sur le pôle urbain</li> <li>- 28% sur les pôles d'équilibre</li> <li>- 18% sur les villages</li> </ul>	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Sexennale
<b>Axe 2</b> <i>Objectif 2 : Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée</i> 2.4 Répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels	Proposer des gammes de logements correspondants à diverses catégories de population	Part de logements individuels purs, groupés, intermédiaires et collectifs	Permis de construire Recensement de Population – Insee	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure Insee	Triennale
Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<b>Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif</i> 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire	Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances	Evolution des risques technologiques et des nuisances	SIG Cartographie et localisation des risques technologiques et des nuisances	Nombre de personnes exposées au risque naturels recensés sur le territoire	DDTM 27	Annuelle

<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Maintenir un cadre de vie attractif</i> 2.2 Optimiser les ressources et leur gestion	Protéger la ressource en eau	Évolution de la qualité chimique et écologique des cours d'eau	Rapports d'activités	-	Agence Régional de Santé Service Eau et assainissement de l'Agglo	Sexennale
		Évolution de la qualité de l'eau potable distribuée et rendements des réseaux	Rapports d'activités	-	Agence Régional de Santé Service Eau et assainissement de l'Agglo Communes	Sexennale
	Améliorer la performance de tri des déchets	Quantité de déchets triés, volumes collectés	Rapport d'activité du traitement des déchets sur l'agglomération	Nombre	Services techniques de l'Agglo	Annuelle
<b>Objectifs et orientations du PADD</b>	<b>Objectif poursuivi</b>	<b>Indicateurs de suivi</b>	<b>Document(s) source(s)</b>	<b>Unité de mesure</b>	<b>Service référent</b>	<b>Périodicité du suivi</b>

**Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**

<b>Axe 1</b> <i>Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif</i> 1.3 Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire	Intégrer les risques naturels dans les projets d'aménagements	Evolution des risques naturels Evolution des surfaces artificialisées	SIG Cartographie et localisation des risques naturels	Nombre de personnes exposées au risque naturels recensés sur le territoire	Service Eau et assainissement de l'Agglo, communes, DREAL, DDTM 27	Triennale
		Evolution du nombre de constructions dans les zones couvertes par un PPRi	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Triennale

	<p> limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances</p>	<p> Evolution des risques technologiques et des nuisances</p>	<p> SIG  Cartographie et localisation des risques technologiques et des nuisances</p>	<p> Nombre de personnes exposées au risque naturels recensés sur le territoire</p>	<p> DDTM 27</p>	<p> Triennale</p>
<p><b>Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux naturels et des paysages</b></p>						
<p><b>Axe 1</b>  Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif  1.1 Protéger et valoriser les paysages</p>	<p><i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement »</i></p>					
<p><b>Axe 1</b>  Objectif 1 : Maintenir un cadre de vie attractif  1.2 Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel</p>	<p><i>Se reporter aux « Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUiH sur l'environnement »</i></p>					
<p><b>Axe 2</b>  Objectif 2 : Développer une offre de l'habitat adaptée et diversifiée  2.1 Se développer en limitant l'étalement urbain</p>	<p> Modérer la consommation d'espaces d'au moins 10% par rapport à la période 2002-2015</p>	<p> Evolution de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)</p>	<p> BD parcellaire – SIG  Permis de construire</p>	<p> Superficie (ha)</p>	<p> Service instructeur de l'Agglo Seine Eure</p>	<p> Sexennal</p>
	<p> Protéger les espaces naturels du développement urbain</p>	<p> Nombre d'aménagements réalisés en milieux naturels</p>	<p> Permis de construire</p>	<p> Nombre</p>	<p> Service instructeur de l'Agglo Seine Eure</p>	<p> Sexennal</p>

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Périodicité du suivi
<b>Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</b>						
<b>Axe 1</b> <i>Objectif 2 : Préserver et optimiser les ressources</i> 2.2 Optimiser les ressources et leur gestion	Permettre l'exploitation des énergies douces et renouvelables	Nombre d'installations de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Permis de construire, déclarations préalables Documents OPTEER	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure OPTEER	Sexennal
		Consommation énergétique et émissions de GES à l'échelle de chaque commune	Documents OPTEER Documents ADEME	Nombre	OPTEER ADEME	Temporalité du PLUiH
	Faciliter l'amélioration énergétique des bâtiments existants	Nombre de logements réhabilités dans chaque commune	Permis de construire	Nombre	Service instructeur de l'Agglo Seine Eure	Sexennal