

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT

1f. Modification n°1

Notice des modifications apportées et justifications

AGGLOMERATION SEINE EURE

Prescription : 3 novembre 2015

Arrêt : 7 février 2019

Enquête publique : 6 juin au 10 juillet 2019

Approbation : 19 décembre 2019

Modifié le : 27 janvier 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT	5
1. Contexte juridique de la modification de droit commun.....	5
2. Présentation des étapes de la procédure.....	5
B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications	9
1. La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour répondre à l'objectif de protection des terres agricoles et naturelles	9
2. Autres modifications réglementaires	38
3. Compléments et modifications des annexes	54

A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou encore du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) dans le cas d'un PLUiH, à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet dès lors que les modifications apportées ont pour effet de (art. L.153-41 du CU) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

2. Présentation des étapes de la procédure

2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre son avis

sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricole et naturelle, ainsi que sur les règles applicables pour l'évolution des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes bâties en zones agricoles et naturelles.

2.2 L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] ».

2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- la délibération qui approuve la modification du PLU.

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Pour un EPCI couvert par un SCoT, la délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- de sa réception (accompagnée du dossier) en préfecture ou en sous-préfecture,
- de l'affichage en mairie des communes membres concernées et au siège de l'EPCI,
- de la parution dans la presse.

B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications

1. La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour répondre à l'objectif de protection des terres agricoles et naturelles

1.1 Contexte et secteurs concernés

Dans son recours gracieux formulé le 6 mars 2020 à l'encontre du PLUi valant SCoT de l'Agglomération Seine Eure couvrant le territoire de l'ex-CC Eure Madrie Seine, le préfet de l'Eure a estimé que la consommation foncière permise par le document d'urbanisme était trop importante au regard des dernières évolutions législatives (lois Grenelle et Alur) en matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire.

En réponse à ce recours, le Président de l'Agglomération a pris un arrêté pour prescrire une procédure de modification de son PLUi valant SCoT, notamment pour procéder au reclassement en zones naturelle ou agricole de zones classées constructibles en extension de la partie urbanisée existante par le PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019.

Les modifications apportées au règlement écrit du PLUi valant SCoT, pour les zones agricoles et naturelles, visent à optimiser les usages dans ces espaces préservés du territoire. Ainsi les nouvelles autorisations ne pourront être délivrées que si elles respectent des conditions qui ont pour objet la préservation de ces espaces dans la limite des dispositions du code de l'urbanisme et des orientations du PADD.

Les propositions de modification énoncées ci-après ont été faites en tenant compte des besoins en foncier communaux et intercommunaux liés à l'atteinte des objectifs de production de logements et de développement économique exprimés dans le PADD, de leur localisation et de leurs caractéristiques.

1.2 Les pièces modifiées

a) *Présentation générale*

L'objectif de réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation se matérialise à travers les 13 secteurs suivants :

- Ailly :
 - o Silos agricoles route de Venables (zone Uz) ;
 - o Extension du hameau de Gruchet côté ouest (zone Uh) ;
 - o Extension du hameau de Gruchet côté sud (zone Uh) ;
 - o Extension du hameau de Gruchet côté nord (zone Uh) ;
 - o Secteur de Gruchet sud (zone AU et OAP) ;

- Extension du hameau d'Ingremare côté ouest (zone 2AU) ;
- Extension du hameau d'Ingremare côté sud (zone Uh).
- Clef Vallée d'Eure (Fontaine-Heudebourg) : secteur de la rue des Bouleaux (zone AU et OAP) ;
- Fontaine-Bellenger : secteur du parc du Val d'Ailly (zone AU et OAP) ;
- Les Trois Lacs (Bernières-sur-Seine) : secteur de la RD 513 (zone AU et OAP) ;
- Saint-Julien-de-la-Liègue : secteur de la rue de l'Acre Fayel (zone Ub et OAP) ;
- Le Val d'Hazey (Vieux-Villez) : secteur de la rue Saint-Denis (zone AU et OAP) ;
- Saint-Aubin-sur-Gaillon : secteur des Rangées (zone AUz et OAP)

L'objectif implique une modification du règlement graphique (zonage), mais aussi du règlement écrit dont les règles de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver et de hauteurs sont présentées de façon graphique, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Certaines zones visées sont supprimées, pour un reclassement total en zones A ou N. D'autres zones sont réduites, pour un reclassement partiel. Au total, les modifications apportées permettent de restituer **20,5ha** aux zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des modifications réalisées ont été décidées avec le souci de ne pas compromettre la capacité du PLUi valant SCoT à atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD.

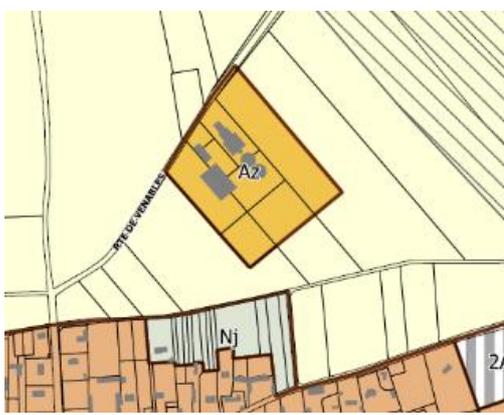
b) Modifications apportées aux pièces du PLUi valant SCoT

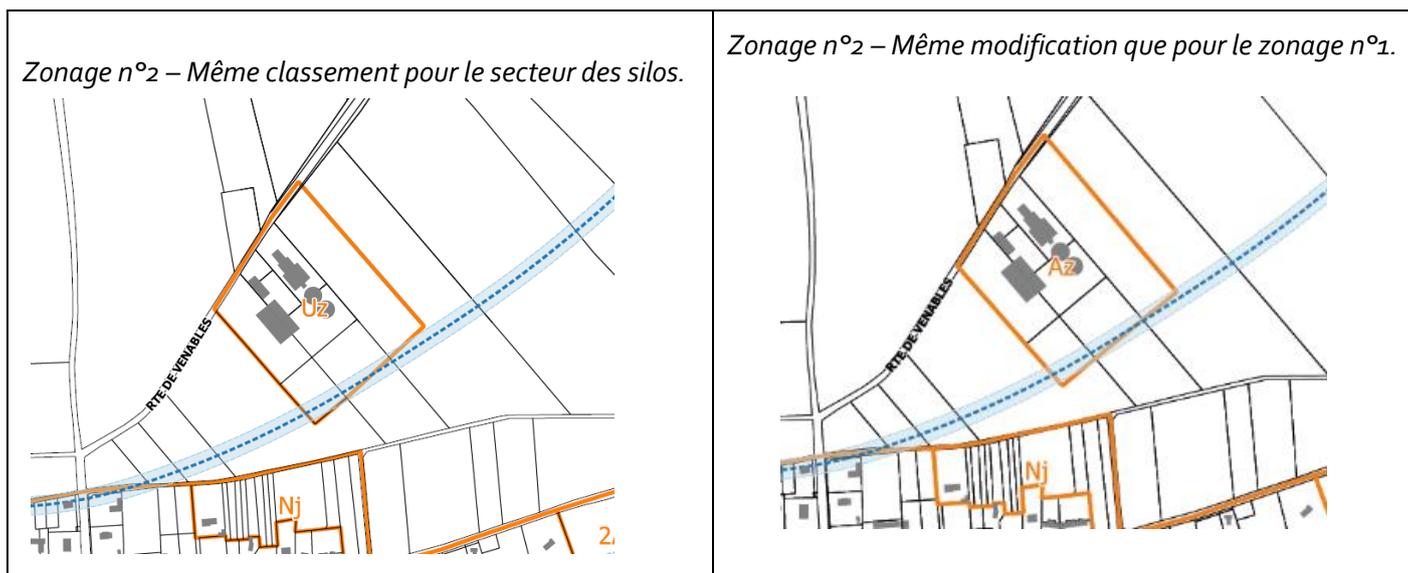
Ailly : secteur des silos agricoles route de Venables

Pourquoi modifier cette zone ?

Le classement initial en zone Uz autorise la construction à usage d'activités sur un terrain aujourd'hui occupé par des silos agricoles. Or, c'est bien cet usage agricole qui doit être mis en avant et pérennisé. La modification réalisée porte donc sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole (zone Az) afin de permettre le maintien de l'usage actuel et d'envisager l'éventuelle vente et promotion de produits issus de l'agriculture locale.

Modification du règlement graphique (zonage)

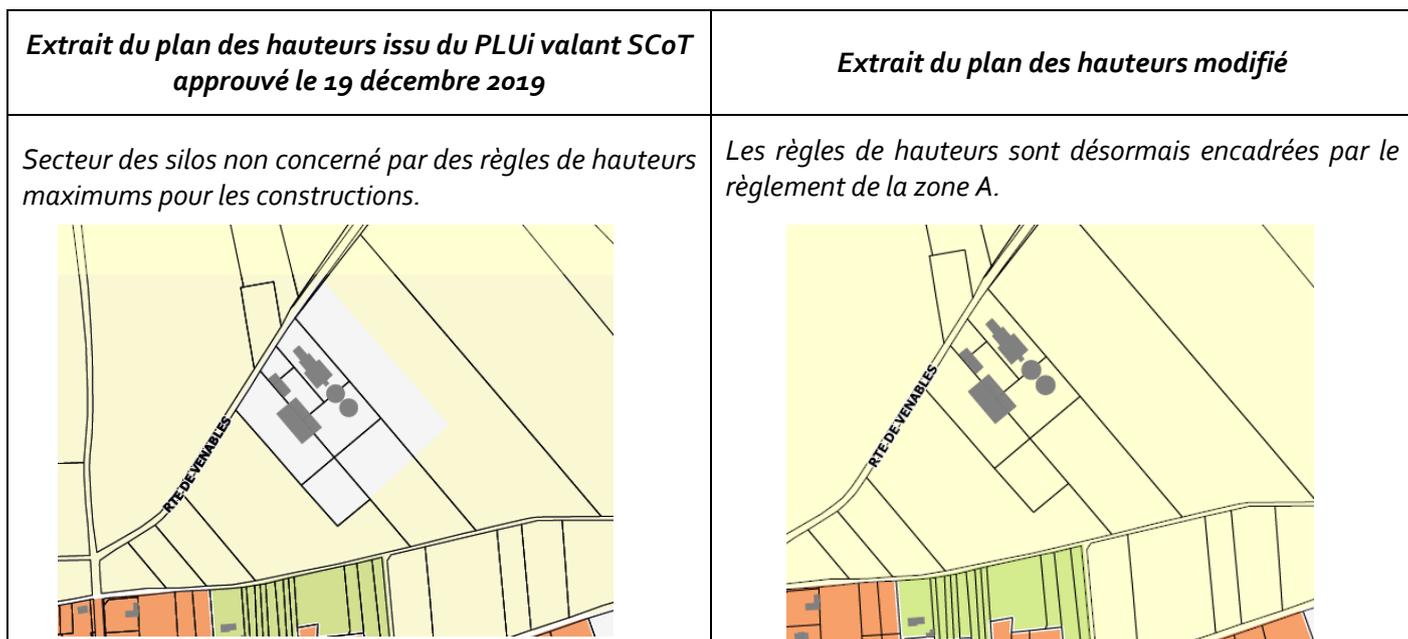
Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur des silos agricoles route de Venables classés en zone Uz.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Uz est supprimée – le secteur des silos est classé en zone Az.</p> 



Plan des espaces libres de pleine terre

Aucun changement n'est apporté. La règle appliquée reste celle d'un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre étant donné qu'il est prévu de développer sur ce secteur une activité économique et commerciale en lien avec l'activité agricole.

Modification du plan des hauteurs



Modification du règlement écrit

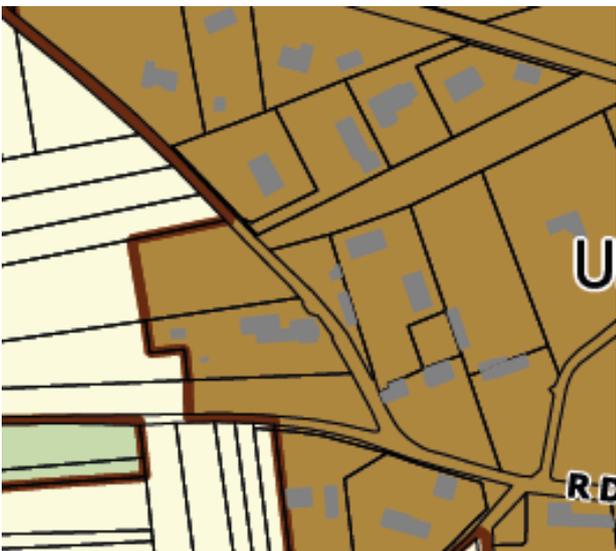
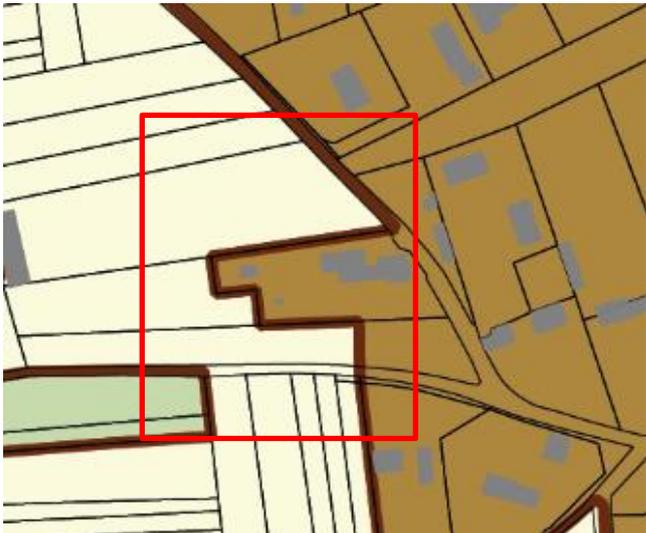
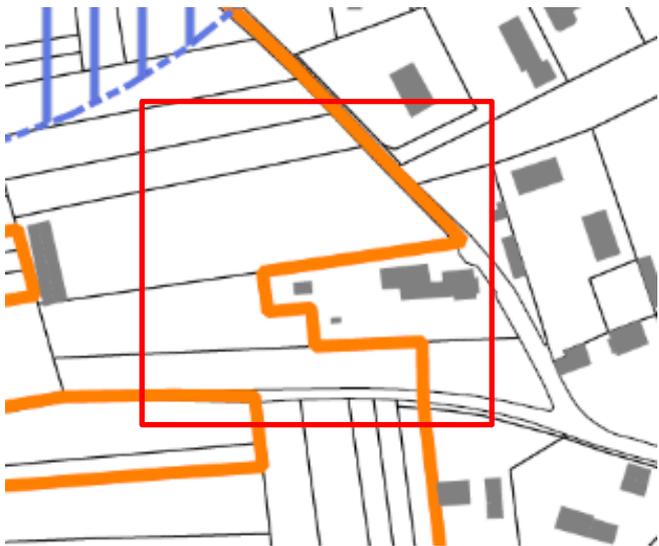
Le règlement de la zone Agricole présente désormais la zone Az comme appliquée « sur les secteurs destinés à la vente de produits issus de la production agricole locale ». Le règlement précise désormais les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Az. Seules sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière. L'artisanat et commerce de détails, ainsi que le commerce de gros sont quant à eux autorisés à condition « d'être complémentaires de l'activité agricole et de permettre la mise en vente de produits issus de la production agricole locale ».

Ailly : extension du hameau de Gruchet côté ouest

Pourquoi modifier cette zone ?

L'objectif de la modification est de contenir le hameau de Gruchet dans son enveloppe déjà bâtie, en évitant une extension urbaine en direction de la zone agricole.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur ouest du hameau de Gruchet classé en zone Uh.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Uh est réduite – les parcelles A 125 (pour partie) et A 654 sont classées en zone A.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur ouest du hameau de Gruchet concerné par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>Les parcelles A 125 (partie ouest) et A 654 n'affichent plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

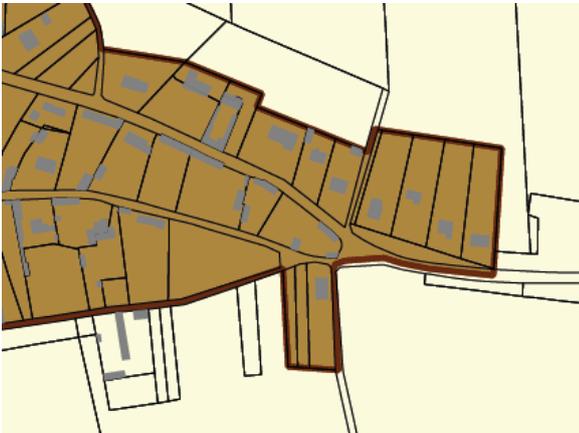
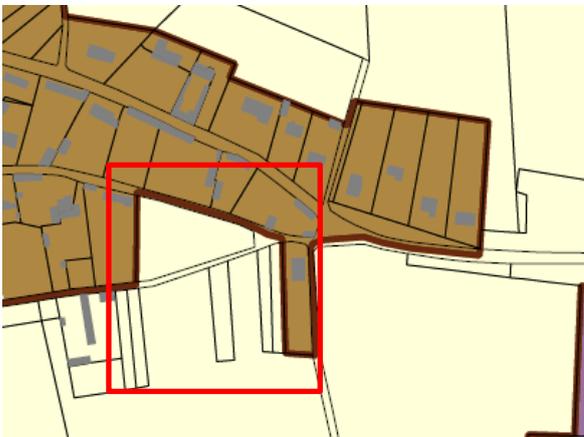
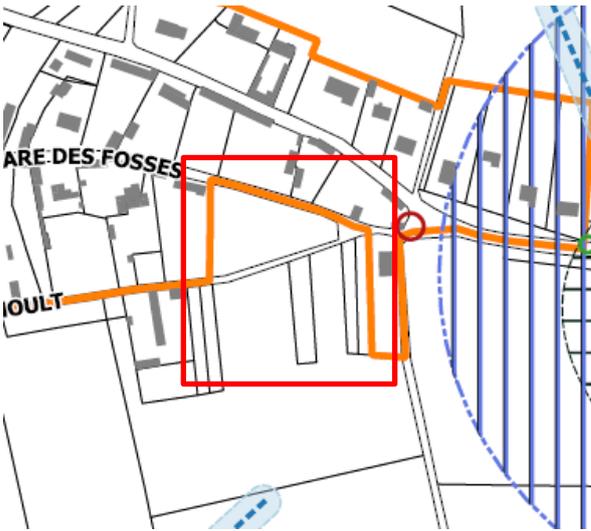
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur ouest du hameau de Gruchet concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions (4m/8m).</p> 	<p>Les règles de hauteurs sont désormais encadrées par le règlement de la zone A pour les parcelles A 125 (partie ouest) et A 654.</p> 

Ailly : extension du hameau de Gruchet côté sud

Pourquoi modifier cette zone ?

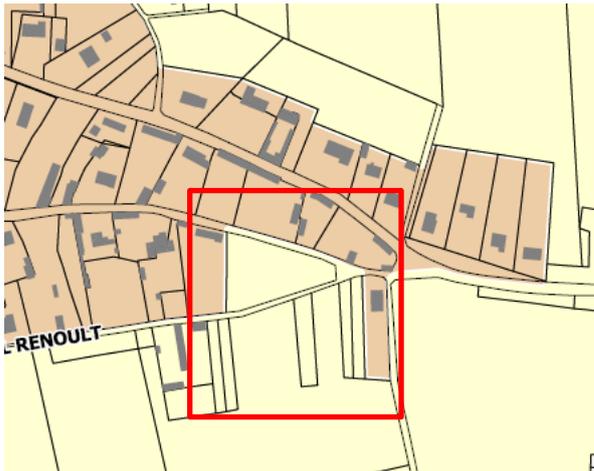
L'objectif est de contenir le hameau de Gruchet dans les limites de son enveloppe déjà bâtie. Le secteur concerné par la modification équivaut, s'il est urbanisé, à une extension du périmètre bâti sur la zone agricole.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur sud du hameau de Gruchet classé en zone Uh.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Uh est réduite – les parties concernées sont classées en zone A. La partie restante en zone Uh se justifie par la présence d'une habitation.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur sud du hameau de Gruchet concerné par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>Le secteur n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

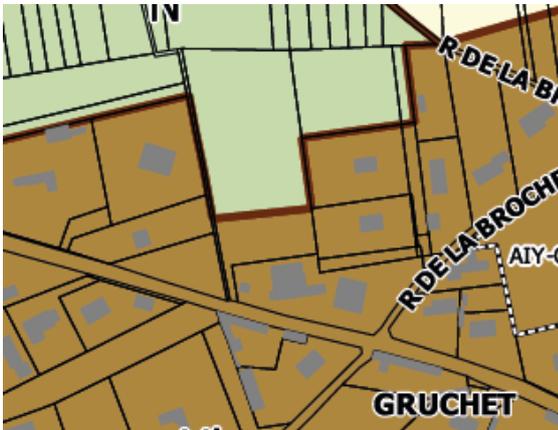
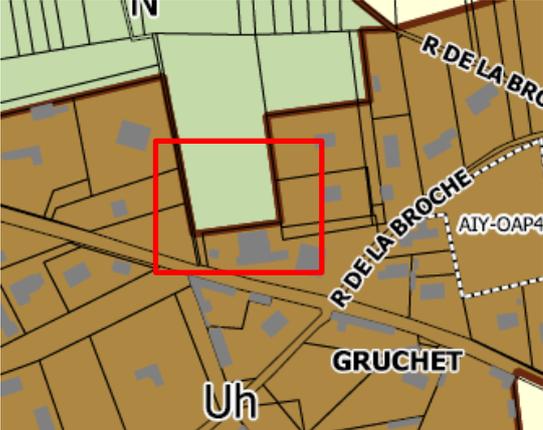
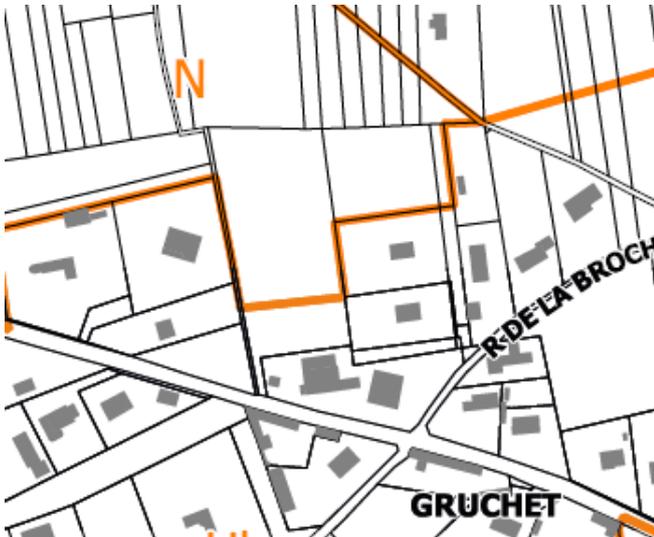
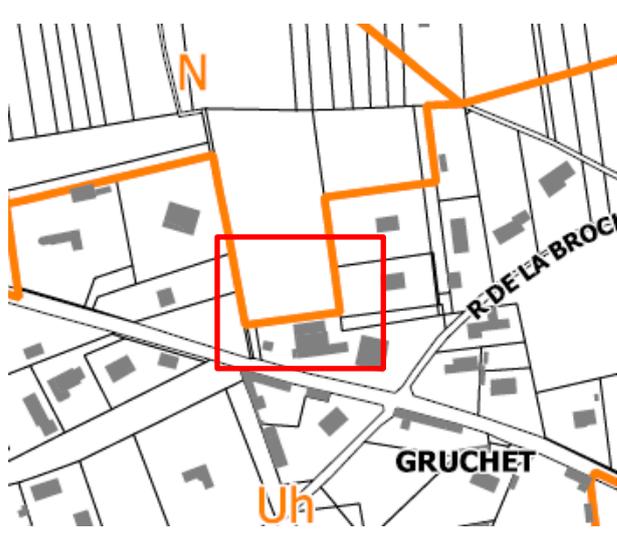
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur sud du hameau de Gruchet concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions (4m/8m).</p> 	<p>Les règles de hauteurs sont désormais encadrées par le règlement de la zone A.</p> 

Ailly : extension du hameau de Gruchet côté nord

Pourquoi modifier cette zone ?

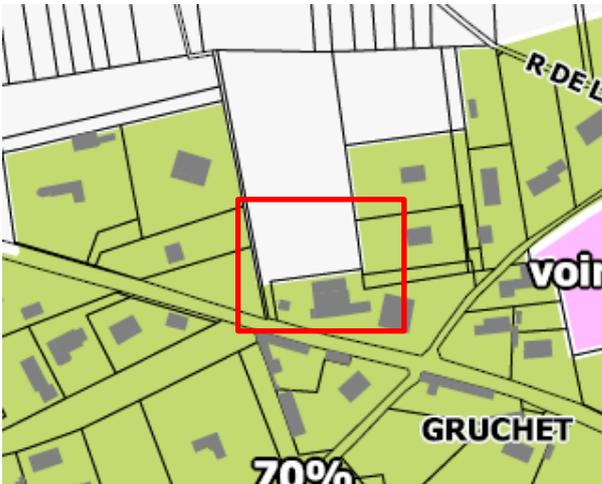
L'objectif est d'éviter une extension urbaine, bien que minime, en direction de la zone naturelle jouxtant le hameau de Gruchet.

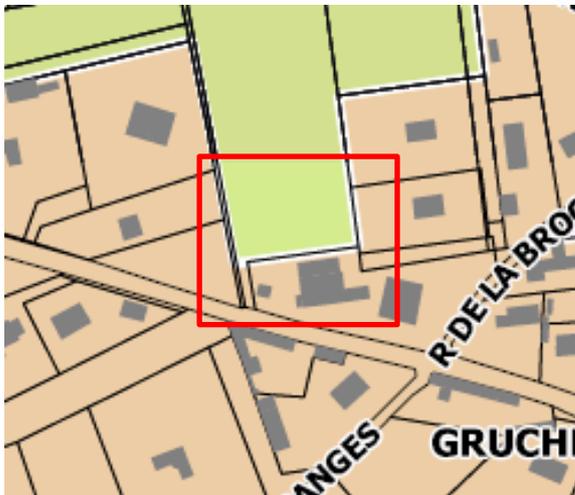
Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur nord du hameau de Gruchet classé en zone Uh.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Uh est réduite – les parties concernées sont classées en zone N.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</p>
---	---

<p>Secteur nord du hameau de Gruchet concerné par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>Le secteur n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 
---	---

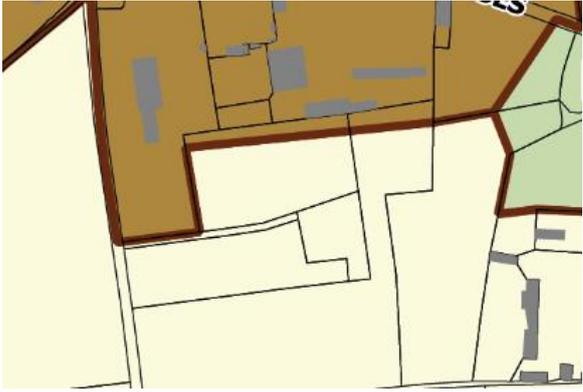
<p><i>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</i></p>	<p><i>Extrait du plan des hauteurs modifié</i></p>
<p>Secteur nord du hameau de Gruchet concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions (4m/8m).</p> 	<p>Les règles de hauteurs sont désormais encadrées par le règlement de la zone N.</p> 

Ailly : Secteur de Gruchet sud

Pourquoi modifier cette zone ?

Cette zone crée une extension urbaine du hameau de Gruchet sur la zone agricole. Elle présente par ailleurs des difficultés d'accès rendant complexe son aménagement.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de Gruchet sud classé en zone AU avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre d'OAP sont supprimés. La parcelle A0657 est désormais entièrement classée en zone Uh, pour une question d'homogénéité de zonage pour l'ensemble de l'unité foncière.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement pour le secteur de Gruchet sud.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCOT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur de Gruchet sud avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé. La parcelle A0657 est désormais entièrement concernée par l'application d'un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCOT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de Gruchet sud avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé. La parcelle A0657 est désormais entièrement concernée par l'application de hauteurs maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

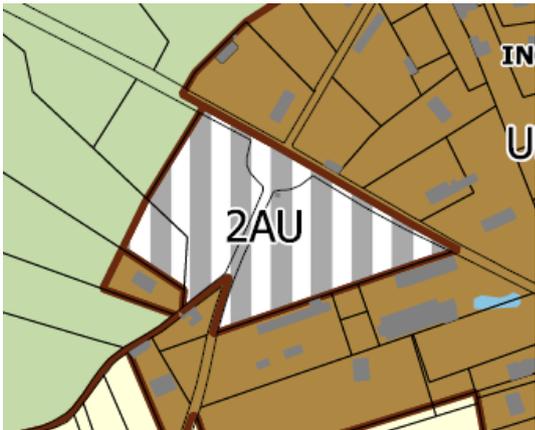
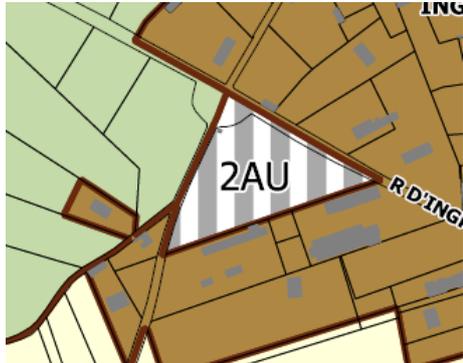
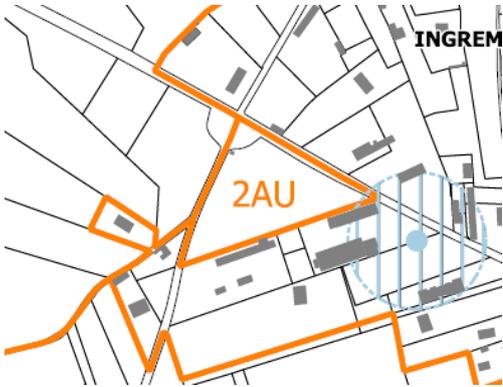
La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP de Gruchet sud est supprimée (p.35 à 39).

Ailly : extension du hameau d'Ingremare côté ouest

Pourquoi modifier cette zone ?

L'objectif est de contenir l'urbanisation du hameau d'Ingremare à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée et dont la limite se matérialise par la route des Longs Champs.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur classé en zone 2AU.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone 2AU est réduite et sa moitié ouest est classée en zone N. La parcelle côté sud est maintenue en zone Uh car déjà bâtie.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

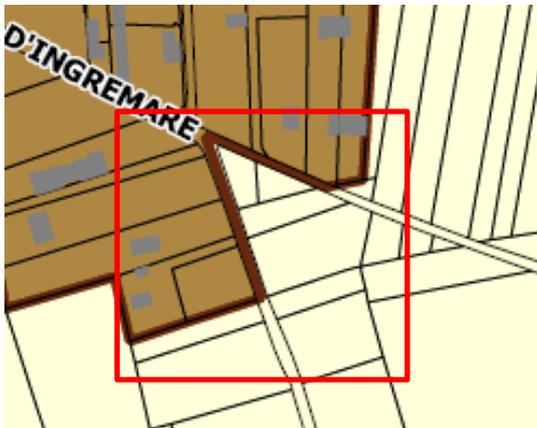
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Le secteur n'est pas concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions.</p> 	<p>Les règles de hauteurs sont désormais encadrées par le règlement de la zone N pour la moitié ouest du secteur.</p> 

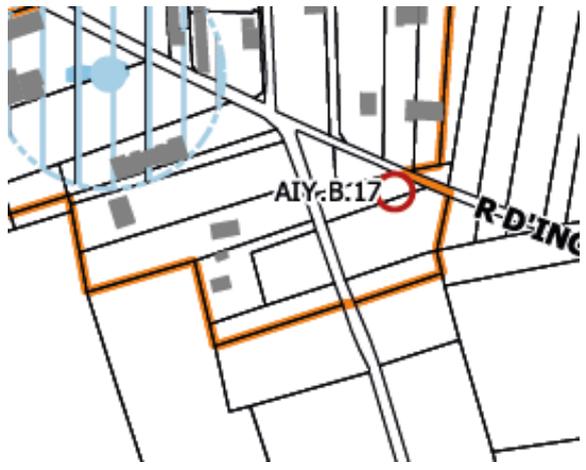
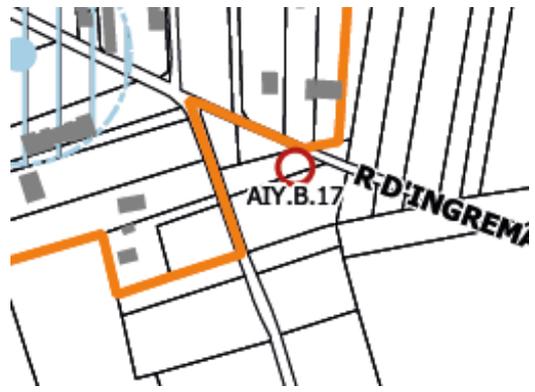
Ailly : extension du hameau d'Ingremare côté sud

Pourquoi modifier cette zone ?

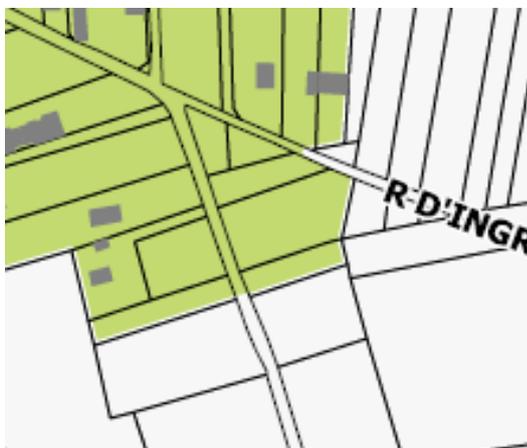
L'objectif est d'éviter l'extension du hameau d'Ingremare sur la zone agricole et qui présente par ailleurs à cet endroit une excellente qualité agronomique.

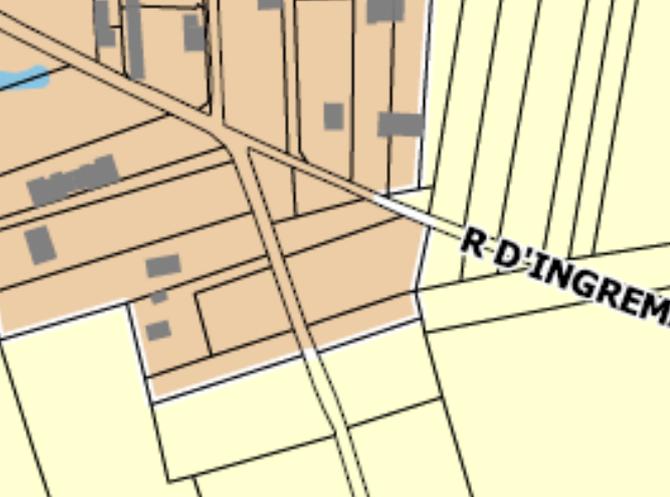
Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur nord du hameau d'Ingremare classé en zone Uh.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Uh est réduite – les parties concernées sont classées en zone A.</p> 

<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 
--	--

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</p>
<p>Secteur sud du hameau de Gruchet concerné par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>Le secteur n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

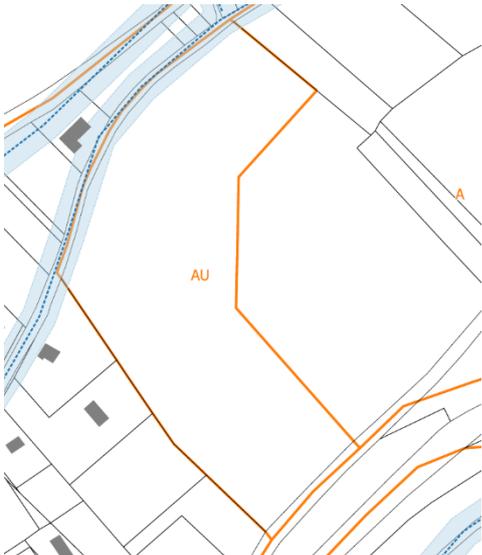
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p data-bbox="108 315 778 421"><i>Secteur sud du hameau de Gruchet concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions (4m/8m).</i></p> 	<p data-bbox="810 315 1481 387"><i>Les règles de hauteurs sont désormais encadrées par le règlement de la zone A.</i></p> 

Clef Vallée d'Eure (Fontaine-Heudebourg) : secteur de la rue des Bouleaux

Pourquoi modifier cette zone ?

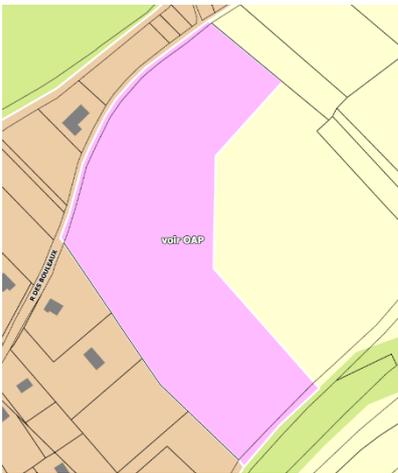
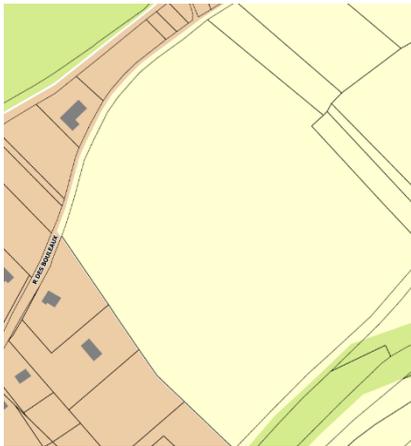
L'objectif est d'éviter un étalement urbain en zone agricole et qui présente par ailleurs une qualité agronomique forte. L'urbanisation de cette zone aurait également un impact non négligeable sur les paysages de la vallée de l'Eure, avec une implantation en pied de coteau. La mobilisation de cette zone présente également des difficultés importantes liées au passage d'une canalisation de gaz en sous-sol.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue des Bouleaux classé en zone AU avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre d'OAP sont supprimés – le secteur est classée en zone A. Le emplacements réservés n°8 et n°9 sont supprimés.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement en zone AU.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur de la rue des Bouleaux avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé – le secteur n'est plus concerné par l'application de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de la rue des Bouleaux avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé – pour le secteur les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

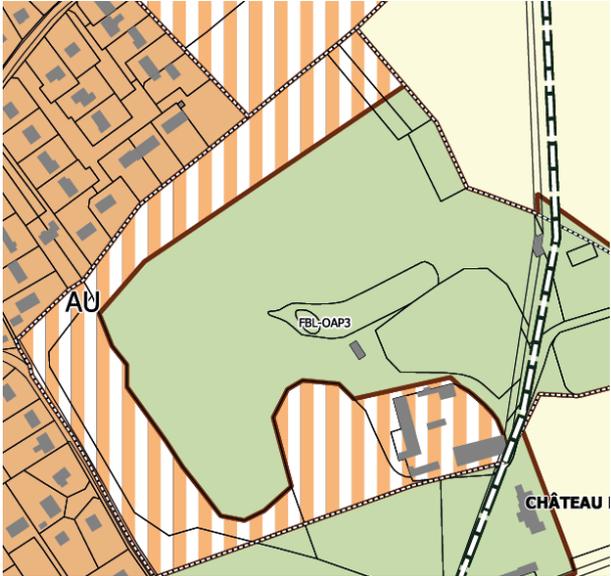
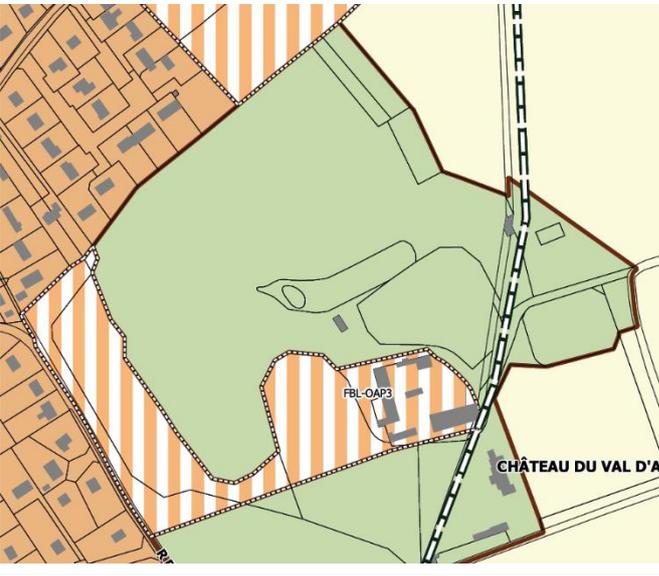
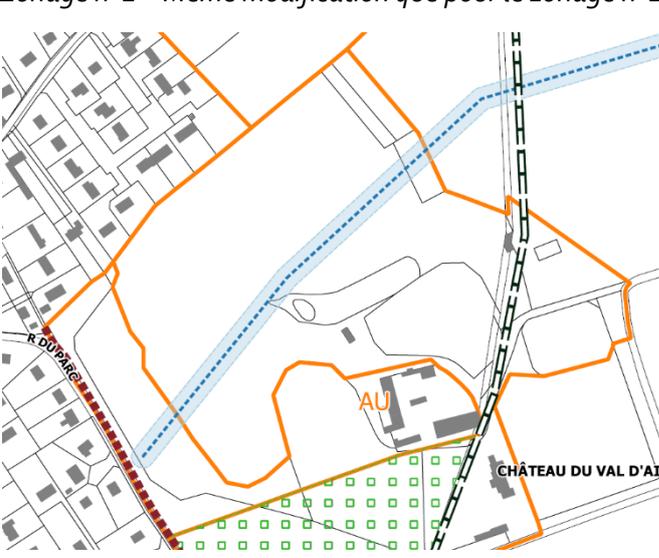
La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP de la rue des Bouleaux à Clef Vallée d'Eure est supprimée du document (p.95 à 99).

Fontaine-Bellenger : secteur du parc du Val d'Ailly

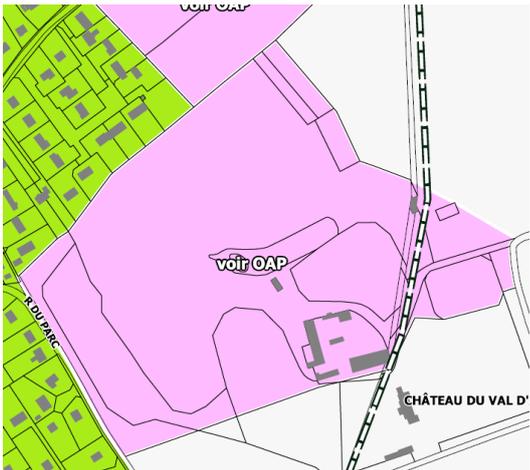
Pourquoi modifier cette zone ?

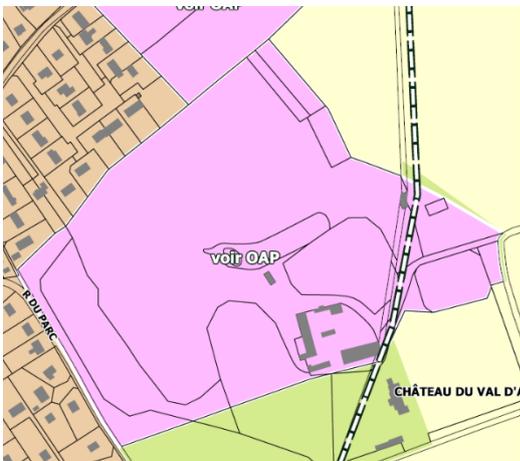
L'objectif est de recentrer l'ouverture à l'urbanisation au niveau des secteurs les mieux desservis, le long de la rue du Parc, et d'éviter de porter atteinte au milieu boisé au second plan. Le secteur présente des caractéristiques naturelles et patrimoniales qui sont au centre des intérêts pour la modification entreprise.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur du parc du Val d'Ailly classé en zone AU avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre d'OAP sont réduits – le secteur modifié est classé en zone N.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement en zone AU.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

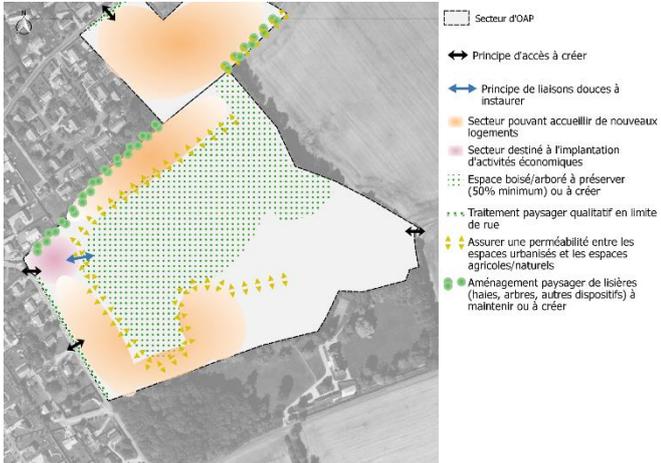
Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCOT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur du parc du Val d'Ailly avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit – le secteur modifié reclassé en zone naturelle, ainsi que l'ensemble de la zone naturelle couvrant le parc du Val d'Ailly ne sont plus couverts par l'OAP et ne sont pas concernés par l'application de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCOT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur du parc du Val d'Ailly avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit – pour le secteur modifié, ainsi que l'ensemble de la zone naturelle couvrant le parc du Val d'Ailly, les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone N.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP du parc du Val d'Ailly est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Superficie du site	159	- Le secteur couvert par l'OAP est réduit de près de 9ha, pour passer de 11,8ha à 3ha.	Les modifications apportées au niveau du périmètre couvert par l'OAP visent à recentrer l'aménagement sur les secteurs le long de la rue du Parc et à préserver le boisement existant.
Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	160	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'objectif de créer des locaux commerciaux est supprimé ; 2. L'aménagement du site en suivant une opération unique est supprimé ; 3. L'objectif quantitatif de production de logements passe de 25 logements à un objectif de densité minimum de 10 logs/ha, comme le prévoit le PADD ; 4. L'objectif de création de résidences touristiques dans le cœur boisé existant est supprimé. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'OAP ne vise plus à créer de structure commerciale sur ce secteur ; 2. La poursuite d'une opération unique n'est plus adaptée ; 3. L'objectif de production de logements est ramené à des proportions correspondant au statut de la commune défini par le PADD ; 4. Le cœur boisé n'est plus couvert par l'OAP.
Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	160	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'accès au parc boisé est supprimé ; 2. L'objectif d'accès facilité pour les modes doux aux structures d'accueil touristique est supprimé. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le cœur boisé n'est plus couvert par l'OAP ; 2. L'OAP ne vise plus de création de structures d'accueil touristique.
Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	161	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'objectif de préservation de l'aspect naturel du cœur boisé du site est supprimé. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le cœur boisé n'est plus couvert par l'OAP.
Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	161	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'OAP fixe pour objectif de protéger le mur d'enceinte et l'alignement d'arbres présents le long de la rue du Parc. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'objectif est de préserver autant que possible l'image boisée et le patrimoine bâti sur ce secteur, tout en laissant la possibilité d'effectuer quelques percements du mur d'enceinte, ainsi que la coupe de quelques arbres pour faciliter l'accès et l'aménagement du site attenant. Sur ce point, l'OAP fait en sorte d'assurer à la fois la stabilité de l'ouvrage et sa pérennité, mais aussi la sauvegarde de l'essentiel du linéaire boisé.

<p>Extrait du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » modifié</p>
<p>OAP Parc du Val d'Ailly – schéma d'aménagement</p>  <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur d'OAP ↔ Principe d'accès à créer ↔ Principe de liaisons douces à instaurer ■ Secteur pouvant accueillir de nouveaux logements ■ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques ■ Espace boisé/arboré à préserver (50% minimum) ou à créer ••• Traitement paysager qualitatif en limite de rue ♦ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels ● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer 	<p>OAP Parc du Val d'Ailly – Les orientations d'aménagement et le périmètre de l'OAP sont modifiés.</p>  <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur d'OAP ↔ Principe d'accès depuis la rue du Parc ■ Secteur destiné à l'implantation de logements ■ Espace naturel ou de jardin à préserver ••• Mur à protéger ♦ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

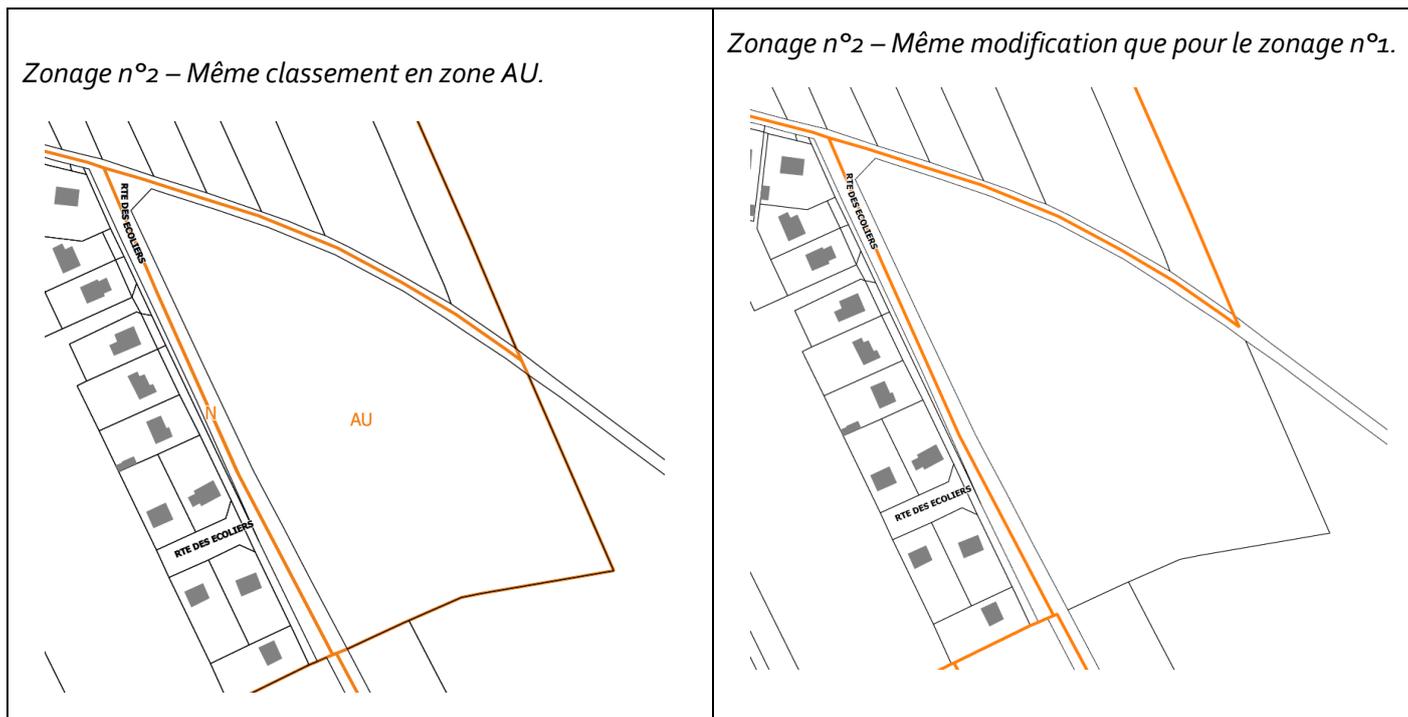
Les Trois Lacs (Bernières-sur-Seine) : secteur de la RD 513

Pourquoi modifier cette zone ?

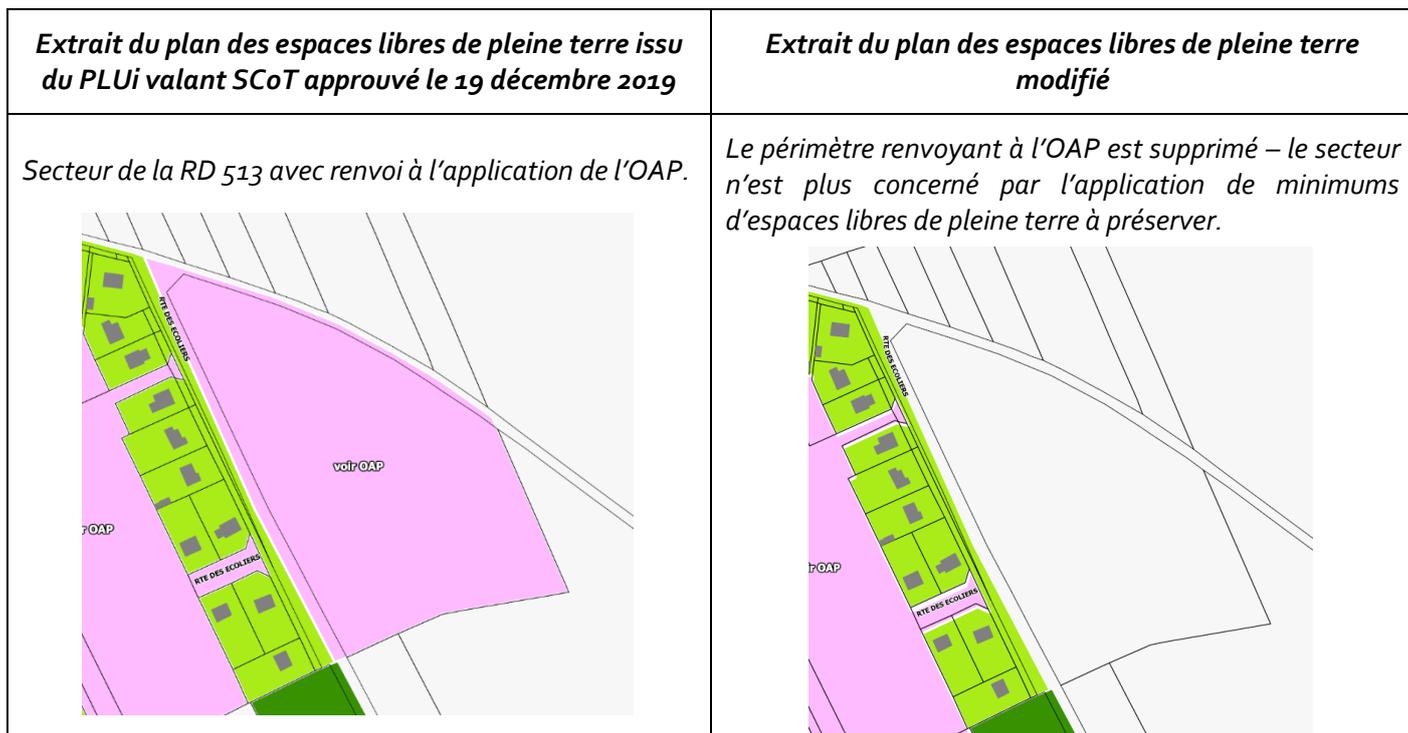
Cette ouverture à l'urbanisation engage un étalement urbain sur la zone naturelle qui borde le village de Bernières-sur-Seine. Son implantation en limite d'une ZNIEFF de type 1 et zone Natura 2000 (Directive Oiseaux) présente un impact potentiel non négligeable pour le milieu naturel voisin.

Modification du règlement graphique (zonage)

<p>Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du zonage modifié</p>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la RD 513 classé en zone AU avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre d'OAP sont supprimés – le secteur est classé en zone N.</p> 



Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs



Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de la RD 513 avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé – pour le secteur les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone N.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP de la RD 513 sur la commune des Trois Lacs est supprimée du document (p.59 à 63).

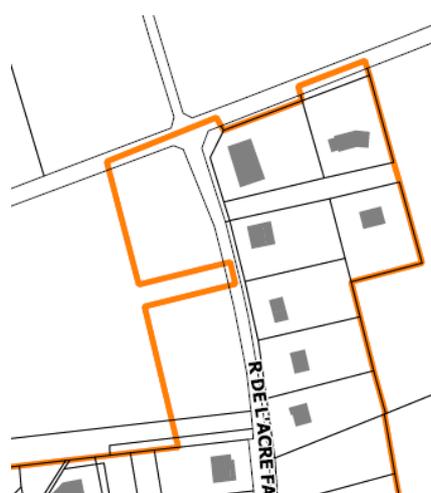
Saint-Julien-de-la-Liègue : secteur de la rue de l'Acre Fayel

Pourquoi modifier cette zone ?

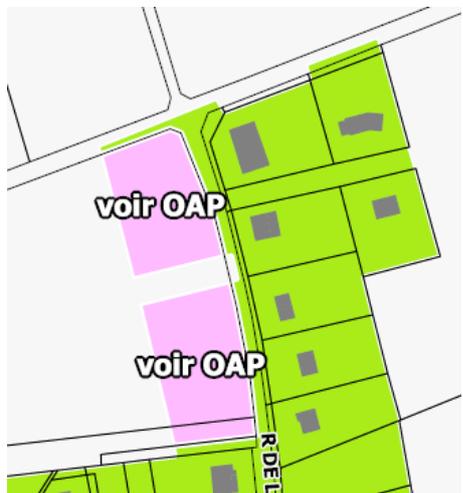
L'objectif est d'éviter un étalement dans ce secteur du village de Saint-Julien-de-la-Liègue, sur des terres agricoles et avec un impact paysager important, en entrée de bourg.

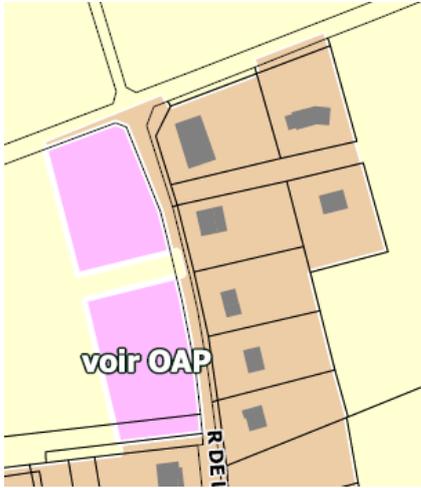
Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue de l'Acre Fayel classé en zone Ub avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Ub est réduite et le périmètre d'OAP est supprimé – le secteur est classé en zone A.</p> 

<p>Zonage n°2 – Même classement en zone Ub.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 
---	--

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</p>
<p>Secteur de la rue de l'Acre Fayel avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé – le secteur n'est plus concerné par l'application de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de la rue de l'Acre Fayel avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé – pour le secteur les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

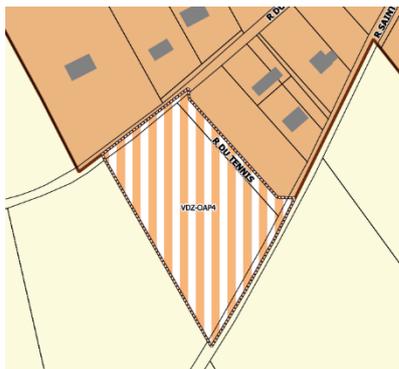
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». **L'OAP de la rue de l'Acre Fayel à Saint-Julien-de-la-Liègue est supprimée du document (p.165 à 169).**

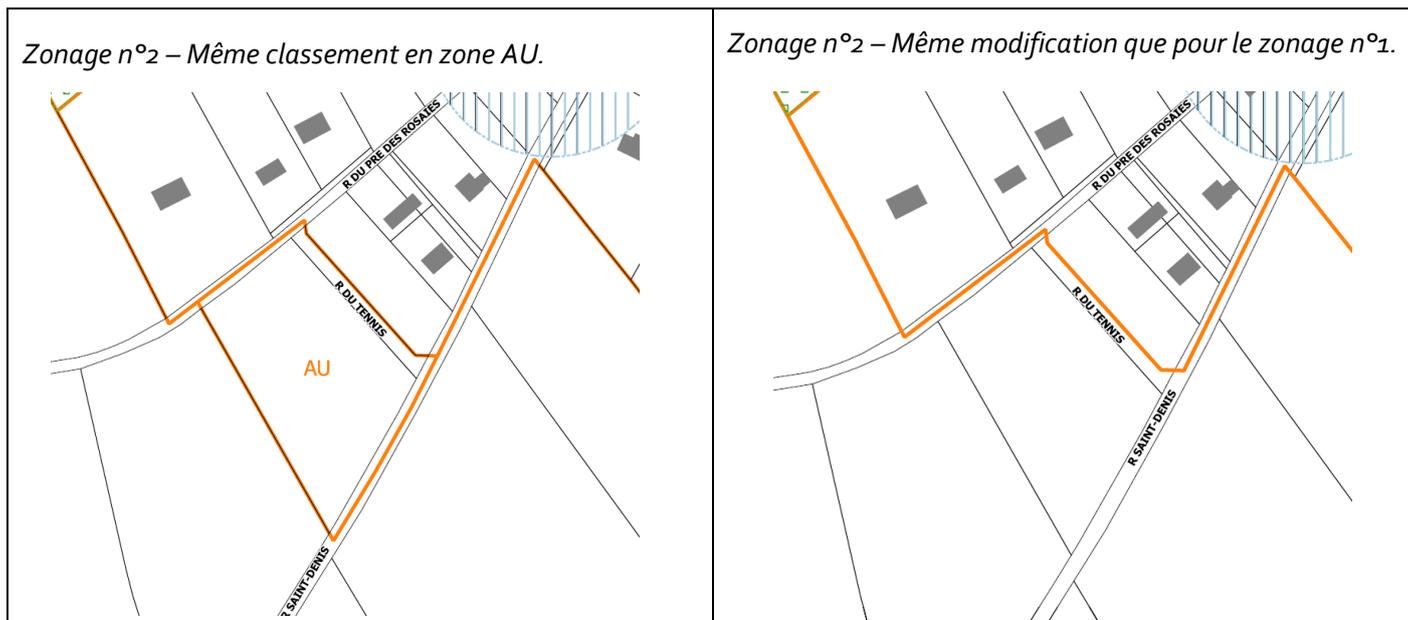
Le Val d'Hazey (Vieux-Villez) : secteur de la rue Saint-Denis

Pourquoi modifier cette zone ?

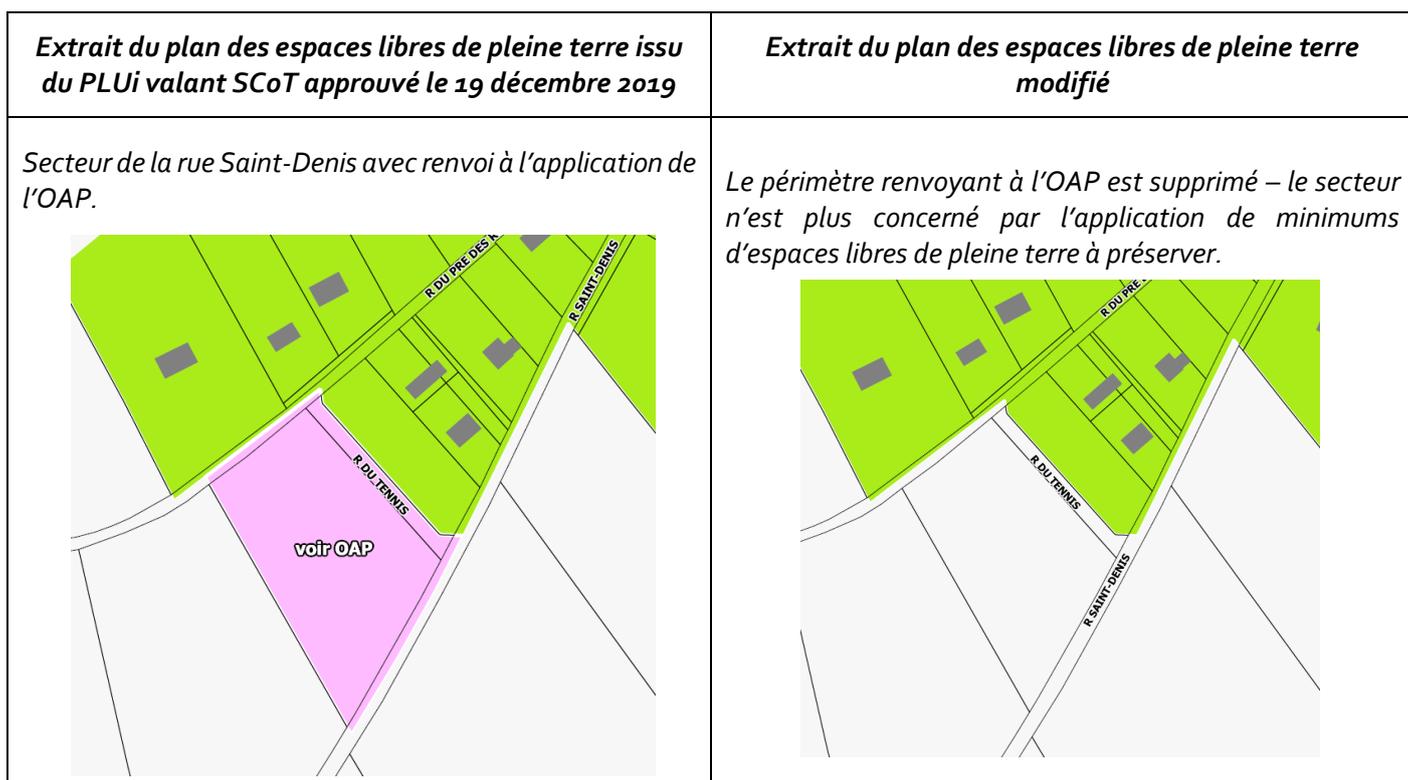
L'objectif est d'éviter un étalement urbain en zone agricole, sur un secteur situé à l'extrémité du village.

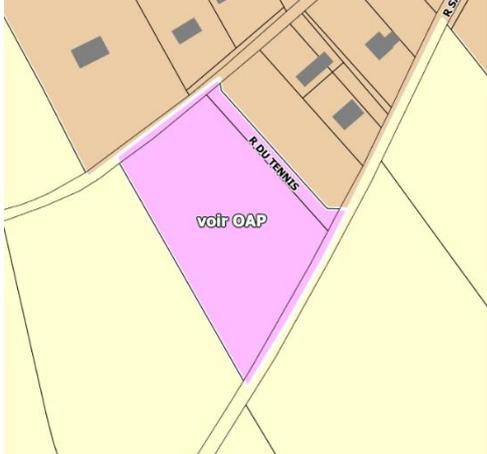
Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue Saint-Denis classé en zone AU avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre d'OAP sont supprimés – le secteur est classé en zone A.</p> 



Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs



Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de la rue Saint-Denis avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est supprimé – pour le secteur les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP de la rue Saint-Denis au Val d'Hazey est supprimée du document (p.29 à 33).

Saint-Aubin-sur-Gaillon : secteur des Rangées

Pourquoi modifier cette zone ?

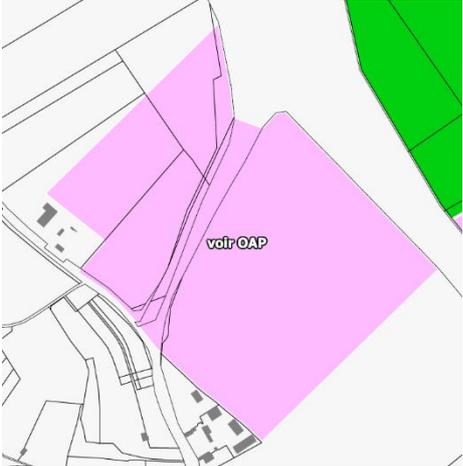
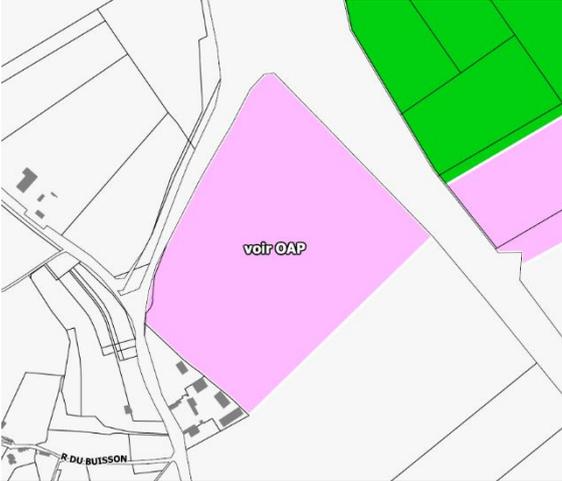
Après avoir procédé à une analyse fine des besoins liés au développement économique de l'agglomération Seine-Eure, il a été jugé que la zone des Rangées présentait une superficie importante par rapport aux besoins réels du territoire et pouvait donc être réduite.

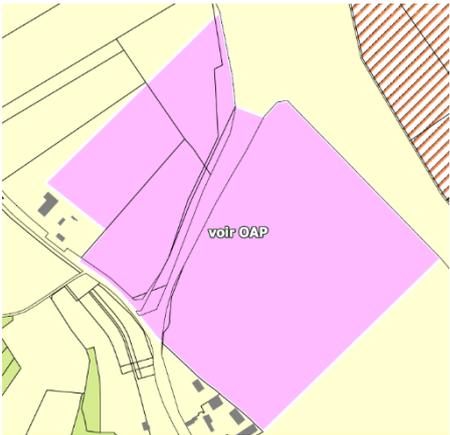
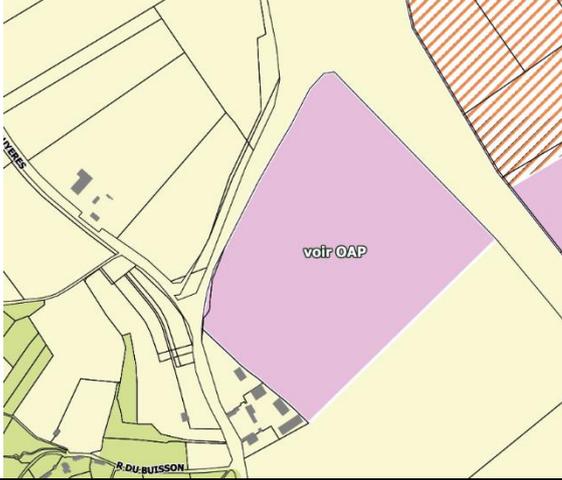
Cette modification vise également à diminuer l'urbanisation en zone agricole, qui d'autant plus présente ici une excellente qualité agronomique, dans un secteur aux ouvertures visuelles et donc aux propriétés paysagères importantes. L'analyse de l'activité agricole et la proximité de corps de ferme expliquent le choix retenu pour la réduction de la zone AUz. Le maintien de la partie sud-est de la zone, au détriment de la partie nord-ouest, se justifie en raison d'un moindre impact sur l'activité agricole.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur des Rangées classé en zone AUz avec un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AUz et le périmètre d'OAP sont réduits – Le secteur concerné est classé en zone A.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement en zone AUz.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur des Rangées avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit – le secteur modifié n'est plus concerné par l'application de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur du parc du Val d'Ailly avec renvoi à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit – pour le secteur modifié les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP des Rangées à Saint-Aubin-sur-Gaillon (p.125 à 129) est modifiée pour tenir compte des changements apportés au règlement graphique du PLUi (périmètre, superficie, schéma d'aménagement).

2. Autres modifications réglementaires

2.1 Objectifs

L'objectif des modifications réglementaires suivantes est tout d'abord de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Les modifications suivantes résultent par ailleurs de choix d'élus visant à améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs définis par le PADD.

Les évolutions apportées au règlement des zones agricoles et naturelles répondent à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles et forestières. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de protéger ces zones agricoles et naturelles d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques, mais aussi de les mettre en valeur en permettant leur évolution à l'avenir, notamment en favorisant un développement (encadré) des constructions présentes dans ces zones et d'éviter pour certaines d'entre elles un abandon ou un enrichissement qui serait problématique et dévalorisant. Les règles encadrant le développement des constructions en zones agricoles et naturelles sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

2.2 Les pièces modifiées

a) Les modifications apportées au règlement écrit

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
-	Règlement intégral	-	Les termes de « déroger » et de « dérogation » ont été remplacés par d'autres formulations	Volonté de rappeler le principe fondamental d'application de chaque règle édictée, sauf en cas de cas de figure particuliers et explicitement décrits.
-	Lexique	7	La notion de « gardes corps » a été supprimée de la définition du terme « acrotère »	Les garde-corps ne sont pas considérés comme faisant partie de l'acrotère. L'objectif de cette précision est donc d'éviter de contraindre leur installation selon la règle de hauteur maximum édictée par le règlement du PLUi valant SCoT.
-	Lexique	8, 9, 10, 11	Plusieurs définitions font l'objet de modifications à la marge : <ul style="list-style-type: none"> - « Bande » : la mention des articles 9, 10 et 13 est supprimée - « Bâtiment protégé » : l'article L.123-1-5-7° est remplacé par l'article L.151-19 - « Châssis de toiture » : les termes de « lanterneaux » et « tabatières » sont précisés 	Modifications apportées afin de réparer certaines erreurs ou de préciser le sens de certains termes techniques pour les rendre plus compréhensibles par le public.

			- « Emprise au sol » : les termes de « modénature » et « encorbellements » sont définis « Gabarits » : le terme de prospect est défini	
-	Lexique	9	La définition « constructions annexes » est supprimée du lexique car déjà définie à travers le terme « annexe ».	Objectif : éviter un doublon de définition dans le lexique.
-	Lexique	9	La définition du terme « coyaux » a été ajoutée au lexique.	Cet ajout permet de donner une définition complète de ce terme employé à travers le règlement écrit du PLUi valant SCoT, notamment en ce qui concerne les règles de toitures et de couvertures.
-	Lexique	10	La définition « emprise publique » est supprimée du lexique car déjà définie à travers le terme « voie ou emprise publique ».	Objectif : éviter un doublon de définition dans le lexique.
-	Lexique	10	Le lexique précise désormais que les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre à la condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.	Précision permet de clarifier l'application de la règle des espaces libres de pleine terre.
-	Lexique	11	La définition « existant » est supprimée du lexique car déjà définie à travers le terme « construction existante ».	Objectif : éviter un doublon de définition dans le lexique.
-	Lexique	12	La définition du terme de « hauteur » précise désormais que les règles fixées s'appliquent pour chaque façade.	La modification apportée permet de préciser que la règle de hauteur définie par le plan des hauteurs s'applique bien pour l'ensemble des façades d'une construction et ne concerne pas la moyenne des hauteurs des différentes façades.
-	Lexique	13	Le terme « d'opération d'aménagement d'ensemble » est défini par le lexique du règlement.	Cet ajout permet de donner une définition complète de ce terme employé à travers le règlement écrit du PLUi valant SCoT.
-	Lexique	13	Le terme « d'opération unique » est défini par le lexique du règlement.	Cet ajout permet de donner une définition complète de ce terme utilisé pour l'instruction du droit des sols, notamment dans le cadre d'un permis d'aménager, ou encore pour le montage de projet urbain tel que les projets de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).
-	Dispositions générales Article 4. – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager a) Protection du cadre bâti	20	Le règlement clarifie les dispositions concernant la possibilité de démolir un élément remarquable du paysage référencé en annexe du règlement. Pour cela, un cas de force majeure remettant en cause la sécurité des personnes ou la	L'objectif de cette précision est d'éviter toute ambiguïté entre l'obligation de protéger les éléments remarquables du paysage repérés à travers le PLUi valant SCoT et le fait que toute démolition d'un ERP doit être précédée d'un permis de

			pérennité de l'ouvrage est indispensable.	démolir. Ce dernier ne pourra être délivré qu'en présence d'un cas de force majeur.
-	Dispositions générales Article 4. – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager a) Protection du cadre bâti	20	La mention suivante est supprimée du règlement : « <i>Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite et tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent faire l'objet d'une consultation des services de la DRAC d'une autorisation d'urbanisme auprès de l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit du sol.</i> »	Cette mention n'est pas utile dans le règlement puisque quoiqu'il arrive l'Architecte des Bâtiments de France pourra exprimer son avis pour toute intervention sur un élément remarquable du paysage situé dans une zone où s'applique le contrôle des autorisations d'urbanisme par la DRAC.
Uza	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	36	Le règlement autorise désormais les sous-destinations « <i>restauration</i> » et « <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> ».	Correction du règlement pour permettre à ce type d'activités de s'implanter et/ou de se développer en zone Uza qui a vocation à soutenir l'activité.
Uz	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	37	Le règlement autorise désormais l'ensemble des sous-destinations relevant de la destination « <i>commerce et activités de service</i> ».	L'objectif de cette modification est de faciliter au maximum l'implantation de ce type d'activité et de commerces en zone Uz.
Ua, Ub, Uh	Volumétrie et implantation des constructions – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	43	Il est possible de ne pas appliquer la règle de hauteur maximum de 4m pour les constructions implantées en limite séparative au regard de l'implantation et de la hauteur des constructions avoisinantes	L'objectif est de faciliter la réalisation des projets dans les secteurs densément urbanisés.
Uza, Uzc	Volumétrie et implantation des constructions – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44	Le règlement précise désormais que le recul de 3m par rapport une limite séparative de propriété s'applique dans tous les cas en zones Uza et Uzc (pas en zone Uz).	L'objectif est de limiter les problèmes de voisinage pouvant subvenir à la suite d'implantation d'entreprises artisanales trop proches de zones résidentielles. L'absence de règles en zone Uz s'explique par la volonté de faciliter l'implantation et le fonctionnement des entreprises industrielles.
U, A, N	Règles générales des espaces libres de pleine terre à préserver	44, 68, 90	L'application de la règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver est désormais appliquée pour chaque partie des zones concernées par l'application de la règle.	Volonté d'éviter toute ambiguïté lorsqu'une unité foncière s'étend sur plusieurs zones du règlement graphique et dont les règles d'espaces libres de pleine terre divergent.
U	Règles générales des espaces libres de pleine terre à préserver	44	Le règlement précise qu'en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la règle est applicable pour chaque lot à bâtir.	L'objectif est ainsi de pouvoir assurer le maintien d'espaces libres de pleine terre sur chaque terrain bâti, dans des proportions relatives à la superficie de chaque terrain.
U, A, N	Volumétrie et implantation des constructions Hauteurs des constructions	45, 69, 90	Le règlement précise que les règles de hauteurs maximales indiquées au plan des hauteurs ne concernent pas les éléments techniques qui seraient installés sur la toiture des constructions.	L'objectif de la modification est de rappeler que la règle de hauteurs indiquée concerne le faîtage de la construction en cas de toiture en pente et l'acrotère en cas de toiture terrasse ou toit plat. Le but est que le

				règlement n'empêche pas la pose d'éléments techniques (cheminées, conduits d'évacuation divers, climatisations, etc.) dont la présence est susceptible d'entraîner un débord.
U	Hauteurs des constructions	45	Le règlement précise que la hauteur limitée à 4m concerne les annexes rattachées à une habitation.	Cette modification permet de ne pas contraindre les annexes bâties rattachées à d'autres destinations de constructions autorisées par le règlement et impliquant des hauteurs plus importantes liées à des besoins de fonctionnement spécifiques.
U, A, N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux	46, 70, 92	Le règlement précise désormais que les affouillements et exhaussements de terrains sont uniquement réglementés par le PPRi dans les secteurs où ce type de document s'applique.	Le règlement évite ainsi de créer une ambiguïté entre son application et celle du PPRi qui lui est supérieur.
U, A, N	Façades et ouvertures	47, 71, 93	Le règlement précise qu'en cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre.	Cette modification permet de s'assurer qu'en cas de pose de volets roulants, le caisson ne dépasse pas de la façade, ce qui permet une meilleure intégration de l'ensemble.
U	Règles générales des toitures et couvertures	49	La règle concernant les cas de figure pour lesquels les toitures monopentes sont autorisées est modifiée pour autoriser ce type de toiture pour toutes les annexes (et pas seulement celles implantées sur une limite séparative)	Volonté de simplifier la règle pour faciliter sa compréhension par le pétitionnaire et son application.
U, A, N	Toitures et couvertures	49, 71, 93	La règle d'un minimum de 35° pour les toitures en pente ne s'applique pas en cas d'extension de la construction principale, d'annexes bâties d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 20m², de contraintes techniques particulières ou encore pour les logements collectifs et les équipements publics. Le règlement précise également que la règle minimum de 35° de pente ne s'applique pas en zones Uz et Uza.	La règle est précisée afin de ne pas contraindre l'extension des constructions principales déjà existantes, ni les annexes de petites superficies et non soumises à permis de construire. L'objectif est également de ne pas appliquer de contraintes en termes de pente de toit pour les logements collectifs et les équipements publics dont le volume et les besoins impliquent davantage de souplesse en termes de toiture. Il en va de même pour les bâtiments liés à des activités industrielles et artisanales et dont les contraintes de fonctionnement impliquent de pouvoir construire avec une pente de toiture adaptée.
U, A, N	Stationnement	54, 74, 96	Le terme de tranche « échue » est précisé en ce qui concerne la surface de plancher d'un logement déterminant l'augmentation du nombre de places de stationnement attendu en cas de surface de plancher supérieure à 100m².	Modification visant à clarifier le nombre de places de stationnement attendu en cas de construction de grande superficie.
U	Stationnement	54	Le règlement précise désormais trois cas de figure pour lesquels les règles de stationnement ne s'appliquent pas s'il y	Ces précisions apportées doit permettre de favoriser la création de logements à travers le

			a création de logements suite à une réhabilitation d'un immeuble existant.	renouvellement des constructions existantes.
A	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	64	La sous-destination « restauration » est autorisée en zone A, sous réserve d'être liée ou nécessaire d'une part à l'activité d'une exploitation agricole, et d'autre part aux activités dans le prolongement de l'acte de production	L'objectif est de permettre la diversification de l'activité agricole, avec ici la possibilité de développer une activité de restauration en lien avec la production locale.
A, N	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	62, 64, 81, 86	Les autres équipements recevant du public sont autorisés en zone A et N, sous conditions.	Modification qui permet d'envisager la création d'un équipement en zone A ou N pour y accueillir du public et mettre en valeur les milieux agricoles et naturels, sous réserve d'une implantation qui respectent ces milieux et leurs paysages.
A, N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	65, 87	Les piscines, qu'elles soient semi-enterrées ou non, ne sont pas soumises à la règle d'un maximum de 40m ² de surface d'emprise au sol cumulée pour la création d'annexes à partir du moment où elles ne créent pas de surface de plancher.	La modification permet de préciser que cette règle ne s'applique pas également dans le cas d'une piscine semi-enterrée ne créant pas surface de plancher.
A, Ah et Ap	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	62, 63, 65	Le règlement autorise la sous-destination « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> » en zone Ah. Cette sous-destination, ainsi que celles des « <i>équipements sportifs</i> » et des « <i>autres équipements recevant du public</i> » sont également autorisées en zone A et Ap, à condition de respecter les paysages et le caractère agricole de ces zones.	Modification du règlement qui intervient pour permettre l'installation de certains équipements et locaux techniques en zone agricole, comme les antennes de télécommunication par exemple, mais aussi la création d'équipements utiles à la valorisation du territoire et aux déplacements doux.
A, Ah, Ap	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	64	Le règlement autorise sous conditions (superficie d'emprise au sol) l'extension des constructions à usage d'habitation en zones A, Ah et Ap.	Réparation d'un oubli dans le règlement du PLUi valant SCot approuvé fin 2019. Le règlement de la zone agricole autorise sous conditions les extensions des constructions à usage d'habitation en zone agricole et ses sous-secteurs. Les habitations existantes en zone A et secteurs Ah et Ap doivent pouvoir être agrandies dans des proportions mesurées.
A, N	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	66, 87	Le règlement précise désormais que les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU peuvent être transformés pour occuper l'une des sous-destinations autorisées (avec ou sans conditions) par le règlement des zones agricole et naturelle, sous réserve de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et que celui-ci ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	L'objectif est de faciliter la mise en place de projets divers à travers la réutilisation et la réhabilitation de bâtiments déjà existants en zones A et N, tout en s'assurant que ces évolutions ne se fassent pas au détriment des milieux agricoles et naturels, ni de leurs paysages et des activités d'entretien et d'exploitation qui s'y trouvent.

A	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	65	Le règlement précise que l'autorisation concernant la création d'annexes s'applique bien pour l'ensemble des zones A.	Volonté d'éviter toute ambiguïté en précisant que la règle pour la création d'annexes bâties est applicable à l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs.
A, Ap	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	65	Le règlement autorise les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt sous réserve d'être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante.	Modification qui vient rattraper un oubli dans le règlement de la zone A.
A, N	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Volumétrie et implantation des constructions L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	67, 89	La règle concernant l'implantation des constructions le long d'une voie départementale est reformulée.	Besoin de préciser que la règle d'implantation des constructions le long d'une voie départementale se fait bien par rapport à la limite de l'emprise publique.
N	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	81, 86	La création de logements et d'hébergements hôteliers et touristiques est désormais autorisée en zone N, à condition que cela ne concerne que des changements de destination de constructions déjà existantes et identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du CU.	La modification vise à réparer un oubli du règlement pour permettre un changement de destination d'une construction existante en zone N.
N	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	81, 86	Le règlement autorise les sous-destinations « <i>Restauration</i> » et « <i>Bureau</i> », en zone N sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, au même titre que les sous-destinations « <i>équipements sportifs</i> » et « <i>autres équipements recevant du public</i> », déjà autorisés à ces conditions.	Modification du règlement qui se justifie pour permettre des projets d'intérêt touristique et de valorisation de la nature, tout en s'assurant que ceux-ci respectent le milieu naturel dans lequel il s'insère, tout comme les activités agraires et d'entretien qui peuvent y être pratiquées.
N	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	81, 86	Le règlement autorise la sous-destination « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> » en zone N sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.	Modification du règlement qui intervient pour permettre l'installation de certains équipements et locaux techniques en zone naturelle, comme les antennes de télécommunication par exemple.
Nh	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	82	Les sous-destinations « <i>restauration</i> », « <i>équipements sportifs</i> » et « <i>autres équipements recevant du public</i> » sont autorisées en zone Nh.	Le règlement permet ainsi à des structures (restaurants, terrains de sport, ...) potentiellement présentes en zone Nh de pouvoir évoluer ou tout simplement s'implanter pour apporter une diversité fonctionnelle au tissu bâti de ces hameaux.

Nj	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	84	Le tableau des destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone Nj a été mis à jour pour autoriser sous conditions les sous-destinations suivantes : logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, l'ensemble des sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition.	L'objectif est de faciliter l'usage de la zone Nj pour les activités ou accueil dont la construction principale est déjà implantée sur l'unité foncière en autorisant la construction d'annexes.
NI	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	84, 87	La sous-destination « <i>hébergement</i> » est autorisée sous réserve d'être liée directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs.	Cette modification permet de compléter les possibilités d'implantation en zone NI, à condition de respecter la vocation première de cette zone : le tourisme et les loisirs impliquant en parallèle une protection et une mise en valeur du milieu naturel dans lequel ils s'implantent.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	87	Le règlement précise que l'autorisation concernant la création d'annexes s'applique bien pour l'ensemble des zones N.	Volonté d'éviter toute ambiguïté en précisant que la règle pour la création d'annexes bâties est applicable à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	87	Le règlement indique que la création d'espaces de stationnement et de voies d'accès est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux.	Cette précision est apportée pour permettre la création d'éventuels accès ou places de stationnement pour les terrains bâtis situés en zone U ou autre et dont l'accès se fait en passant par une zone N.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales concernant le logement rattaché à l'activité agricole ou forestière en zone N	88	Un point b) a été ajouté au règlement de la zone N pour préciser les règles applicables pour les logements rattachés aux exploitations agricoles et forestières.	L'objectif est de compléter le règlement de la zone N qui autorisait jusqu'ici sous certaines conditions les exploitations agricoles et forestières mais sans traiter de la question du logement pouvant se rattacher au fonctionnement de ces exploitations.

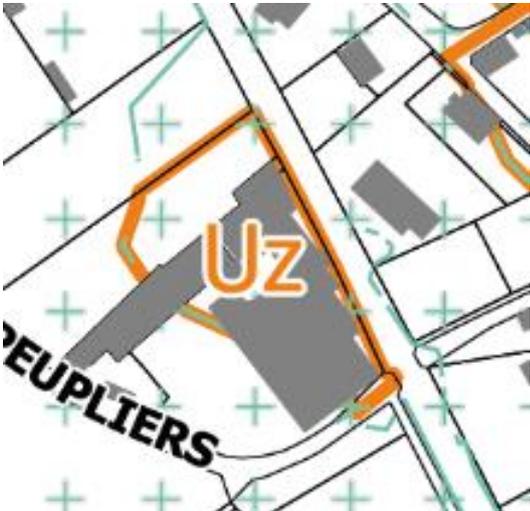
b) *Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)*

Authueil-Authouillet : secteur de la rue des Peupliers

Pourquoi cette modification ?

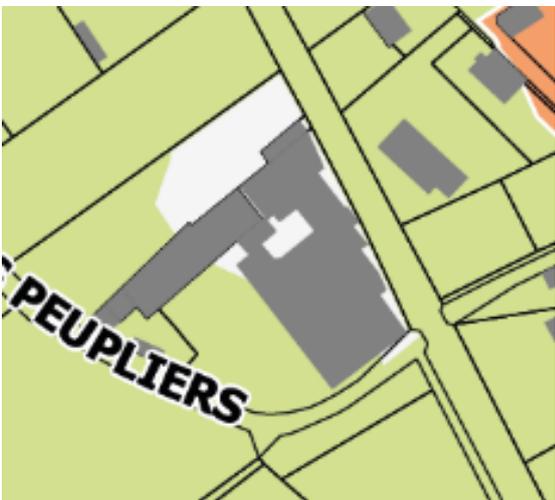
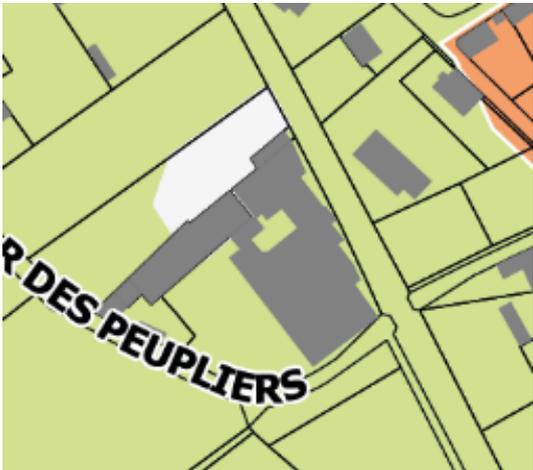
Pour modifier une zone dont une partie est désormais concernée par un projet de développement touristique en vallée d'Eure. Cette modification permet d'envisager la revalorisation de constructions existantes et d'éviter de mobiliser des zones naturelles ou agricoles pour développer l'activité touristique.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue des Peupliers classé en zone Uz.</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles ADo106 et ADo209 sont classées en zone NI. Les parcelles ADo105 et ADo199 demeurent partiellement classées en zone Uz afin d'accompagner le fonctionnement d'une entreprise toujours présente à cet endroit.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement en zone Uz.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur de la rue des Peupliers concerné par un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>Le règlement reprend la limite de la zone Nl et applique une règle d'un minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver, en plus de l'application du PPRi. La règle de 20% minimum d'espaces libres de pleine terre reste appliquée sur le périmètre de la zone Uz.</p> 

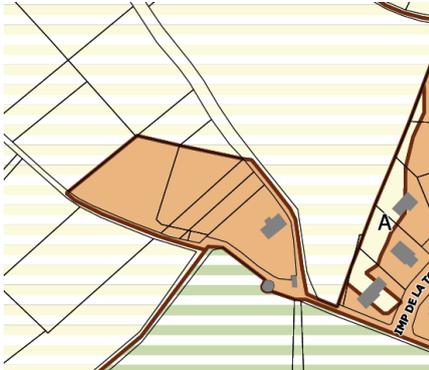
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de la rue des Peupliers non concerné par l'application de règles de hauteurs maximum des constructions.</p> 	<p>Le règlement de la zone naturelle (N) réglemente désormais la partie équivalente à la zone Nl, tandis que la partie nord (équivalente à la zone Uz) demeure non réglementé en matière de hauteurs maximums des constructions.</p> 

Clef Vallée d'Eure (La Croix-Saint-Leufroy) : secteur de la rue de la Tourelle

Pourquoi cette modification ?

Lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT, les élus de la commune de Clef Vallée d'Eure souhaitaient maintenir le caractère constructible de ce secteur et se sont exprimés en ce sens au moment de l'enquête publique au printemps 2019. L'objectif de cette modification est donc de réparer une erreur faite au moment de l'approbation du PLUi fin 2019 et qui avait conduit à classer malencontreusement ce secteur en zone agricole et donc à le rendre inconstructible pour de l'habitat.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue de la Tourelle classé en zone Ap.</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone Ub est étendue de 4 400m² pour réparer une erreur matérielle</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Secteur de la rue de la Tourelle concerné par un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>La règle d'un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre est étendue à un secteur plus large en suivant la modification apportée au règlement graphique.</p> 

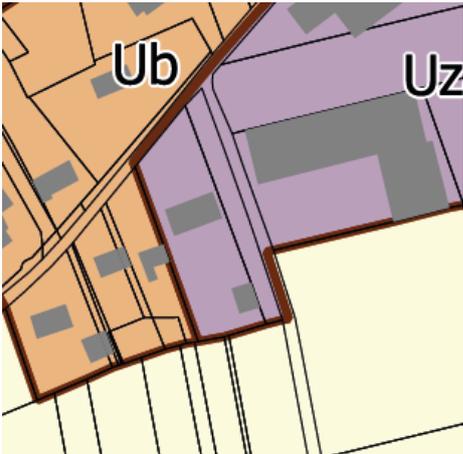
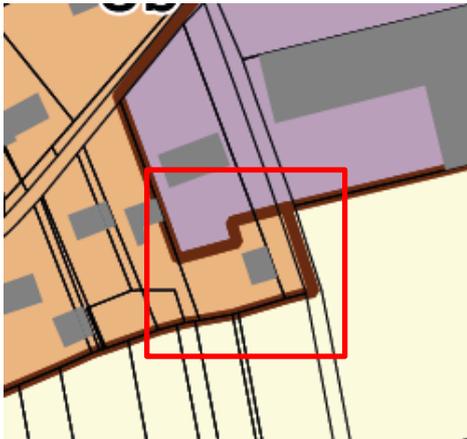
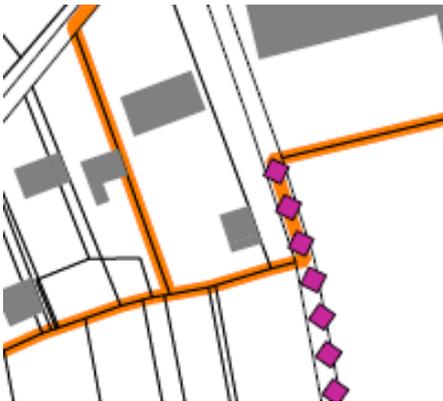
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Secteur de la rue de la Tourelle concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions (8m/11m).</p> 	<p>La règle d'un maximum de 8m/11m est étendue à un secteur plus large en suivant la modification apportée au règlement graphique.</p> 

Fontaine-Bellenger : secteur de la Sablonnière

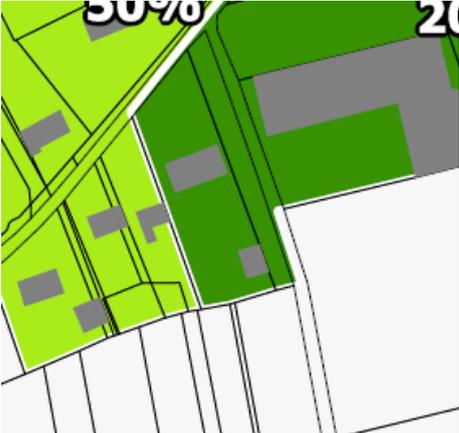
Pourquoi cette modification ?

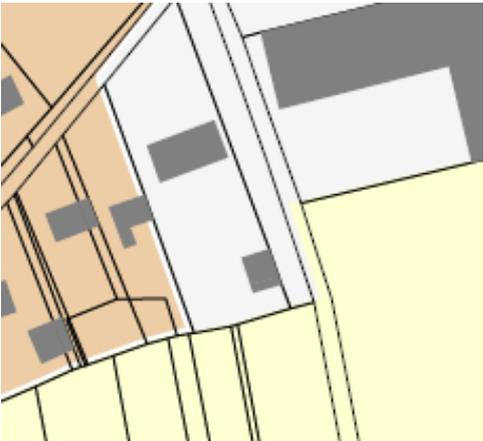
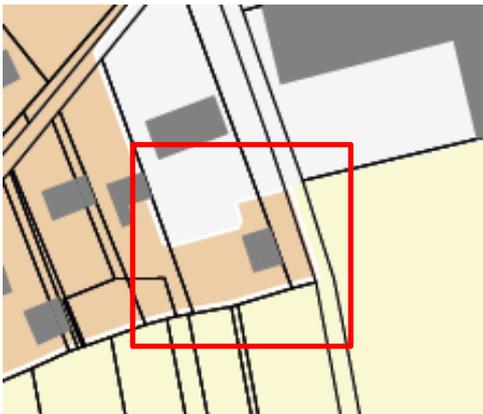
Pour réparer une erreur de zonage au niveau d'une habitation qui avait été classée en zone Uz.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la Sablonnière classé en zone Uz.</p> 	<p>Zonage n°1 – Le secteur est classé en zone Ub – la zone Uz est réduite.</p> 
<p>Zonage n°2 – Même classement.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</p>
<p>Secteur de la Sablonnière concerné par un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 	<p>La règle d'un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre est étendue en suivant la modification apportée au règlement graphique.</p> 

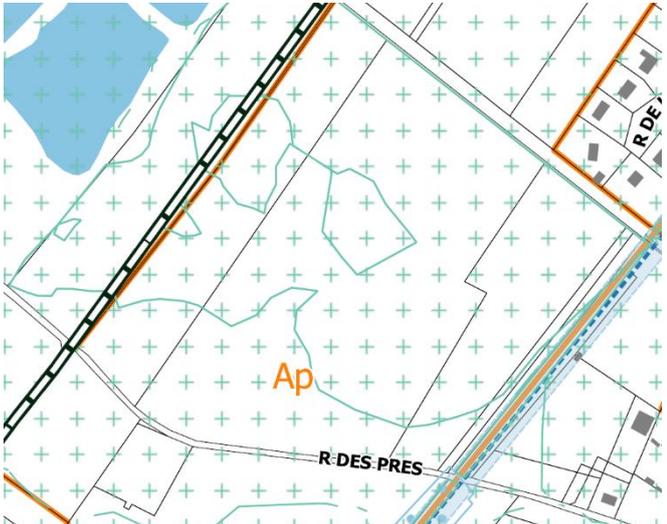
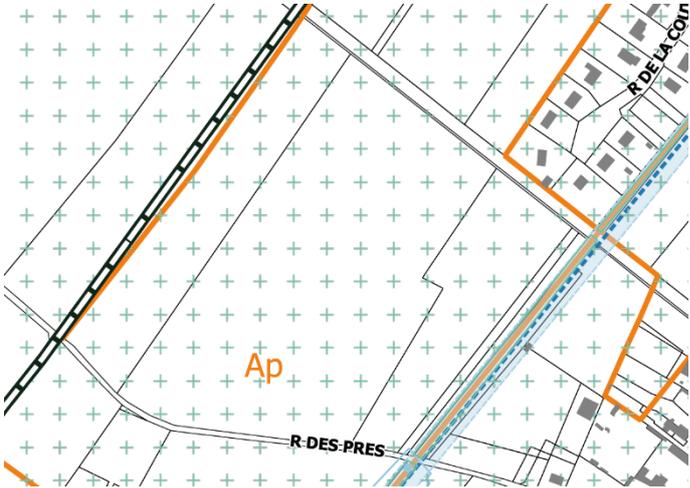
<p>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du plan des hauteurs modifié</p>
<p>Secteur de la Sablonnière concerné par des règles de hauteurs maximums pour les constructions (4m/8m).</p> 	<p>La règle d'un maximum de 4m/8m est étendue à un secteur plus large en suivant la modification apportée au règlement graphique.</p> 

Modifications diverses du plan de zonage – réparation d'erreurs d'affichage

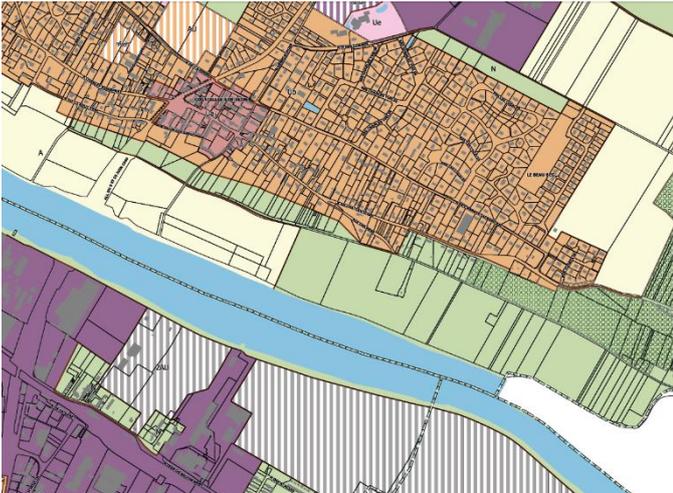
Pourquoi cette modification ?

Pour éviter des confusions dans la lecture du plan de zonage n°2 au niveau de la vallée de l'Eure.

Correction de l'aplat utilisé pour matérialiser la zone couverte par un PPRi

Extrait du plan de zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan de zonage n°2 modifié
<p>L'extrait ci-dessous porte sur la commune d'Authueil-Authouillet. L'aplat utilisé pour indiquer l'application d'un PPRi comporte des traits inexplicables.</p> 	<p>Les traits ont été supprimés de l'aplat indiquant l'application du PPRi.</p> 

Correction du zonage des espaces aquatiques

Extrait du plan de zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019	Extrait du plan de zonage n°1 modifié
<p>L'extrait de zonage suivant montre que la Seine est matérialisée par un aplat bleu ne correspondant pas au figuré attribué à une zone.</p> 	<p>L'aplat bleu est retiré. La Seine, comme l'ensemble des espaces aquatiques du territoire sont désormais d'une couleur renvoyant à une zone du règlement graphique (ici, la zone naturelle, N).</p> 

Homogénéisation de l'affichage des périmètres de précaution autour des axes de ruissellements

<p>Extrait du plan de zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019</p>	<p>Extrait du plan de zonage n°2 modifié</p>
<p>Les axes de ruissellements sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon n'étaient pas accompagnés d'un périmètre de précaution de 10m comme c'est le cas sur les autres communes du territoire.</p> 	<p>Le périmètre de précaution de 10m de rayon accompagne désormais l'ensemble des axes de ruissellements reportés au plan de zonage n°2, y compris à Saint-Aubin-sur-Gaillon.</p> 

c) Les modifications apportées aux OAP

Dispositions générales

Lexique

Les termes « d'opération d'aménagement d'ensemble » et « d'opération unique » sont définis par le lexique des OAP. Ces ajouts permettent de donner une définition complète de ces termes employés à travers certaines OAP du PLUi valant SCoT.

Saint-Aubin-sur-Gaillon : OAP Centre-bourg

Pourquoi cette modification ?

La commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon souhaite échelonner la production de logements sur son territoire, de façon à maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants et garantir le bon fonctionnement de ses équipements publics. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales s'avère être très compliquée sur ce secteur couvert par l'OAP Centre-bourg pour des raisons essentiellement liées à la nature du sol. L'aménagement du secteur nécessite donc de mener une réflexion approfondie afin de déterminer des moyens et équipements à mettre en place pour accompagner le développement de l'habitat dans les conditions de sécurité qui s'imposent.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP Centre-bourg est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Programmation	69	L'aménagement du secteur d'OAP est désormais conditionné à la réalisation complète des aménagements prévus dans le cadre des quatre autres OAP à vocation dominante d'habitat, à savoir les OAP Grange Vimont, Boutonquetils, des Doguets et des Corricards.	L'objectif est de lisser dans le temps la production de logements sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon. La mobilisation du secteur couvert par l'OAP Centre-bourg pourra se faire dès lors que les autres habitats auront été produits parmi les autres sites identifiés à travers le PLUi valant SCOT. En attendant, la commune dispose d'un délai supplémentaire pour réfléchir à l'aménagement de ce secteur et à la meilleure gestion des eaux pluviales qui pourrait être entreprise.

Saint-Aubin-sur-Gaillon : OAP Côte des Sables, Saint-Paul, Champs Chouettes sud et Rangées

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur ces quatre zones AUz précisent désormais que « *les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 20% de la superficie de chaque terrain constructible* ». La règle précédente consistait à limiter l'emprise au sol des constructions à un maximum équivalent à 30% de chaque terrain constructible. L'objectif de cette modification est d'optimiser l'occupation des espaces ouverts à l'urbanisation pour le développement économique du territoire et de limiter ainsi au maximum les besoins en extension urbaine sur des terres agricoles ou naturelles pour répondre aux objectifs de développement économique.

Modification de certaines OAP concernant le montage de l'opération attendue

Au sein des objectifs poursuivis, le paragraphe 2.1 encadrant « *les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale* » est modifié pour les OAP dont la partie « 2.7 Programmation » prévoit un aménagement du secteur en plusieurs phases. Pour ces OAP, la mention « *l'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone* » est supprimée. Cela concerne les deux OAP suivantes :

- Clef Vallée d'Eure : Fontaine-Heudebourg – OAP rue des Hirondelles ;
- Gaillon : OAP des Granges Dîmes.

3. Compléments et modifications des annexes

3.1 Les besoins en compléments identifiés

Dans le cadre du contrôle de légalité sur le PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019, le préfet de l'Eure a émis dans un courrier en date du 24 mars 2020 des remarques portant sur les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au dossier de PLUi.

L'objectif est de répondre aux remarques formulées par les services de l'Etat au moment de l'avis sur le PLUi valant SCoT arrêté début 2019. Une partie de ces remarques avait donné lieu à des modifications des annexes avant l'approbation du PLUi en décembre 2019. Les reprises manquantes concernent tout d'abord la servitude EL11 pour laquelle les plans et la liste donnée étaient incorrects.

3.2 Les modifications apportées aux annexes du PLUi valant SCoT

Faute d'obtenir les documents et informations nécessaires, les plans annexés pour la servitude PM2 ont été maintenus. Ceux concernant la servitude EL11 ont été modifiés.

La liste des servitudes PT1 et PT2 abrogées a été ajoutée au document *4a. Annexes_SUP*.

Les documents relatifs au Site Patrimonial Remarquable de Gaillon ont été ajoutés aux annexes du PLUi.



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE