



PLUIH prescrit le 17 décembre 2015,  
Arrêté le 20 décembre 2018,  
Enquête publique du 20 mai 2019 au 24 juin 2019.  
Approuvé le : 28 novembre 2019

Modifié le : 27 janvier 2022

Le Président,  
Bernard LEROY

# 1. Modification n°1

## 1g. Notice des modifications apportées et justifications





## SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....</b>	<b>5</b>
<b>2. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>5</b>
2.1. La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF .....	5
2.2. L'enquête publique.....	6
2.3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire.....	6
2.4. Mise en application du PLUiH modifié.....	6
<b>1. LA REDUCTION DES SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION POUR REpondRE A L'OBJECTIF DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>9</b>
1.1. Contexte et secteurs concernés.....	9
1.2. Les pièces modifiées.....	9
<b>2. AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>37</b>
2.1. Objectifs.....	37
2.2. Les pièces modifiées.....	37
<b>3. COMPLEMENTS ET MODIFICATIONS DES ANNEXES .....</b>	<b>91</b>
3.1. Les besoins en compléments identifiés .....	91
3.2. Les modifications apportées aux annexes du PLUiH.....	91



# Présentation de la procédure de modification du PLUiH

## 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'Orientations et d'Actions 5POA) 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 inférieure 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 PLUiH 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.



# Les modifications apportées au PLUiH 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 29 janvier 2020 à l'encontre du PLUiH de l'Agglomération Seine Eure, 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 PLUiH, notamment pour procéder au reclassement en zones naturelle ou agricole de zones classées constructibles en extension de la partie urbanisée existante par le PLUiH approuvé le 28 novembre 2019.

Les modifications apportées au règlement écrit du PLUiH, 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 11 secteurs suivants :

- Amfreville-sous-les-Monts : secteur des Côtes (zone AU et OAP) ;
- Andé : secteur du Clos Benoist (zone AU et OAP) ;
- Criquebeuf-sur-Seine : secteur du Rougemont (zone AU et OAP) ;
- Herqueville : secteur du Manoir (zone AU et OAP) ;
- La Haye-le-Comte : secteur du Cœur de bourg (zone AU et OAP) ;
- La Haye-Malherbe : secteur de la Vallée (zone AU et OAP) ;
- Martot : secteur du Grand Repos (zone AU et OAP) ;
- Pinterville : secteur de Mermoz (zone AU et OAP) ;
- Surtauville : secteur du Coudray (zone AU et OAP) ;
- Surville : secteur de Bourvil (zone AU et OAP) ;

- Terres de Bord : secteur du Petit Noyer (zone Ue et emplacement réservé).

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. Le cumul des modifications présentées ci-après représentent 22,5ha de zones initialement constructibles et désormais classées en zones agricoles ou naturelles. Il convient d'y ajouter la modification opérée au niveau de l'OAP Centre-bourg à Saint-Etienne-du-Vauvray et pour laquelle 0,55ha passent d'une zone AU à une zone naturelle. Au total, les modifications apportées permettent de restituer **23ha** aux zones agricoles et naturelles.

L'ensemble des modifications réalisées ont été décidées avec le souci de ne pas compromettre la capacité du PLUiH à atteindre les objectifs de production de logements fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

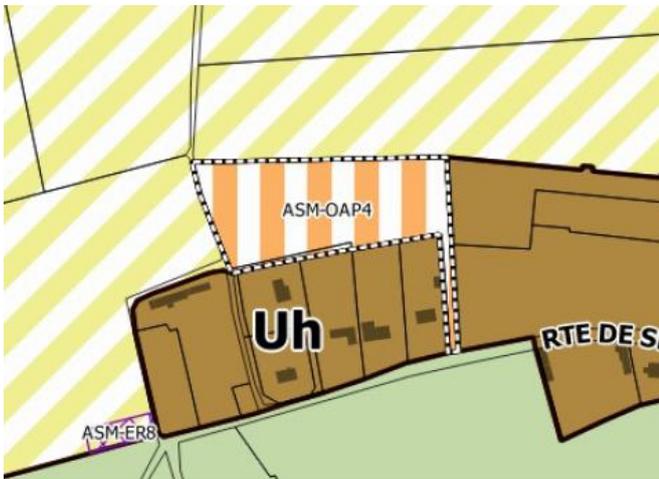
## B. Modifications apportées aux pièces du PLUiH

### AMFREVILLE-SOUS-LES-MONTS : SECTEUR DES COTES

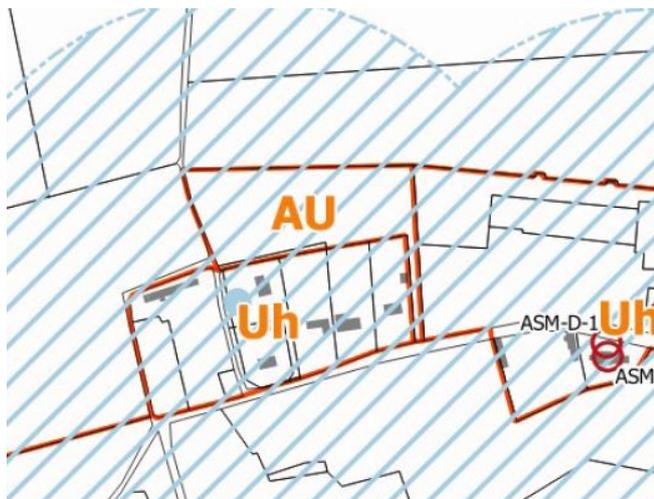
#### Pourquoi modifier cette zone ?

Ce secteur a été retenu pour répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces car il présente des caractéristiques qui ne favorisent pas son urbanisation. Il est question d'une ouverture à l'urbanisation dans un hameau (Senneville) relativement isolé, sur des terres agricoles présentant un potentiel agronomique fort et au niveau d'un secteur dont l'impact paysager est lui aussi important.

#### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p>Zonage n°1 – Secteur des Côtes</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU est supprimée – le secteur des Côtes est classé en zone Ap.</p> 

Zonage n°2 – Secteur des Côtes



Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.



**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 PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

Secteur des Côtes



**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié**

Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur des Côtes n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver



<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p><i>Secteur des Côtes</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur des Côtes n'affiche plus de règle de hauteurs</i></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 secteur des Côtes à Amfreville-sous-les-Monts est supprimée du document (p.65 à 72).**

## **ANDE : SECTEUR DU CLOS BENOIST**

### **Pourquoi modifier cette zone ?**

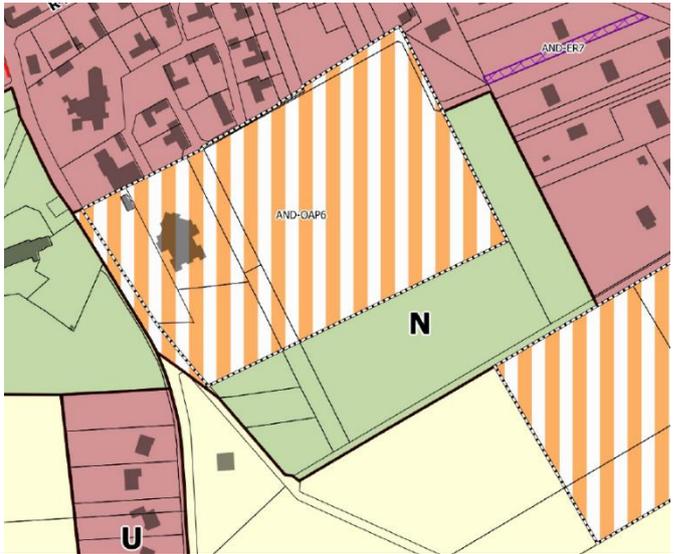
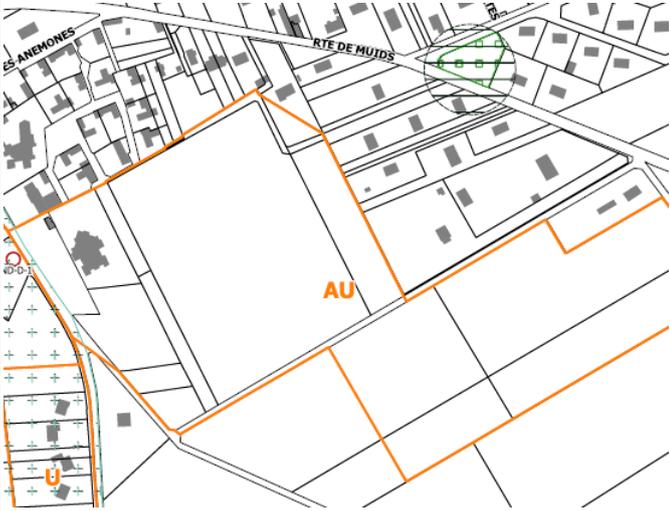
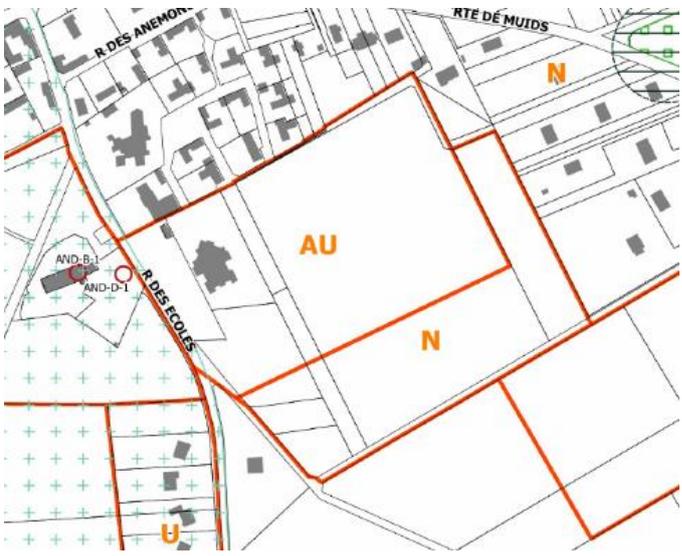
La modification réalisée prévoit de réduire de 1,7ha la superficie de l'OAP du Clos Benoist qui est à vocation d'équipement.

La partie Nord de l'OAP (3ha) est maintenue en zone à urbaniser AU afin de permettre la réalisation de projets d'équipements publics, comme la réalisation d'une extension de l'école par exemple.

Il est proposé de classer en zone naturelle (N) la partie sud et la frange est de l'OAP car la commune souhaite à terme faire de ce site la centralité du bourg d'Andé, en réalisant notamment un parc public s'inscrivant en complément des équipements attendus et de ceux déjà présents sur le secteur (école, mairie, église).

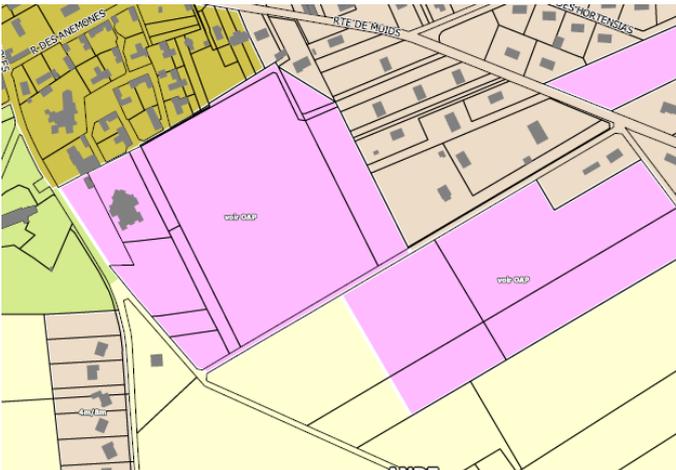
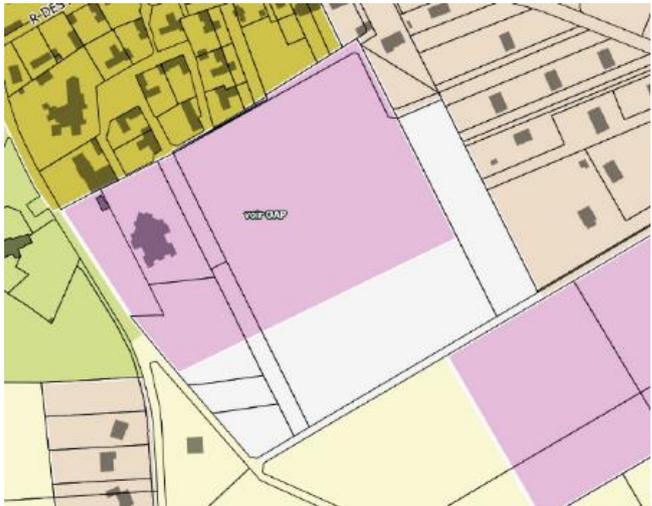
Par ailleurs, le classement en zone naturelle de ce secteur se justifie par le fait que les parcelles ZA 443 et ZA 527, aujourd'hui à vocation agricole et exploitées pour la ZA 527, ne présenteront, à terme, plus d'intérêt agronomique du fait de leur enclavement en zone urbanisée et de leur superficie relativement restreinte. Ainsi le classement en zone naturelle permettra d'entreprendre la création d'un équipement public de type parc arboré répondant au besoin exprimé par la municipalité, le tout en garantissant une transition paysagère avec le plateau agricole voisin côté sud.

▣ **Modification du règlement graphique (zonage)**

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Clos Benoist</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La zone AU et le secteur d'OAP du Clos-Benoist sont réduits avec le classement en zone naturelle (N) d'une bande de près de 1,7ha au niveau des franges sud et est du secteur.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur du Clos Benoist</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

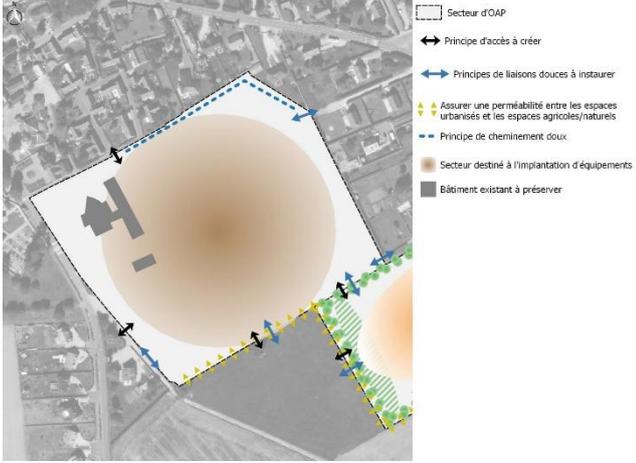
**Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs**

<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p>Secteur du Clos Benoist avec des règles d'espaces libres encadrées par une OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit d'1,7ha au niveau des franges sud et est du secteur. Le secteur concerné par la modification n'est plus réglementé en ce qui concerne le minimum d'espaces libres de pleine terre.</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur du Clos Benoist avec des règles de hauteurs maximums encadrée par une OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit d'1,7ha au niveau des franges sud et est du secteur. Le secteur concerné par la modification voit ses règles de hauteurs maximums des constructions désormais définies 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 secteur du Clos-Benoist à Andé est réduite, avec les parties sud et est (1,7ha) qui sont reclassées en zone N et qui ne sont désormais plus couvertes par le périmètre de l'OAP.**

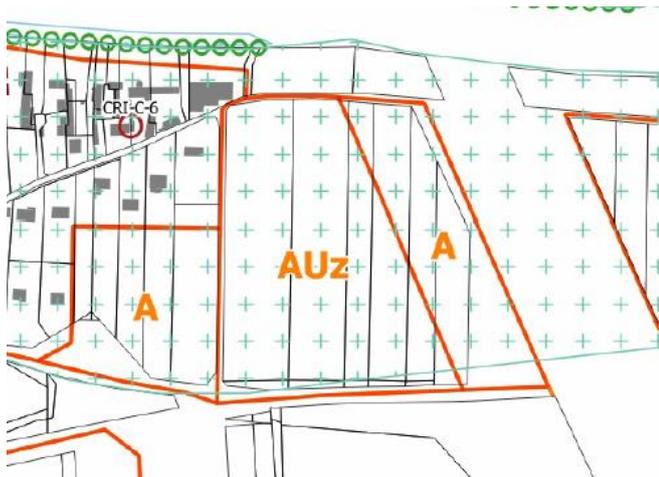
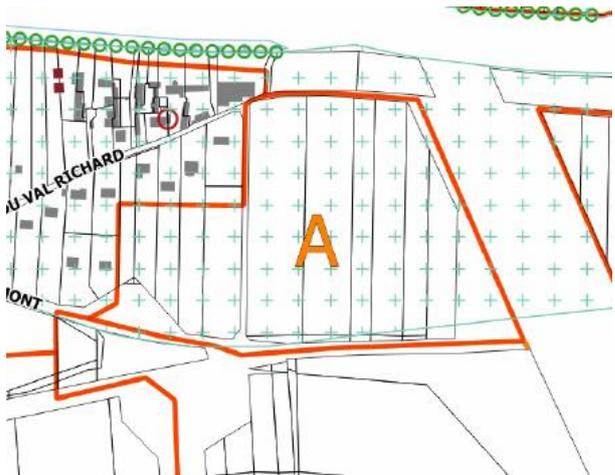
<p><b>Extrait du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » modifié</b></p>
<p><i>OAP du Clos-Benoist – schéma d'aménagement</i></p> 	<p><i>OAP du Clos-Benoist – Le périmètre de l'OAP est réduit dans ses parties sud et est, sur une surface de 1,7ha.</i></p> 

**CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : SECTEUR DU ROUGEMONT**

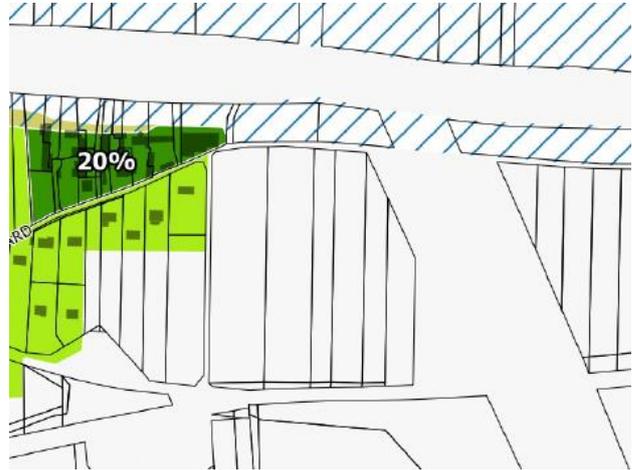
**Pourquoi modifier cette zone ?**

L'ouverture à l'urbanisation décidée au niveau du secteur du Rougemont était prévue sur des terres agricoles au potentiel agronomique fort, avec un impact non négligeable sur les paysages d'entrée de bourg. Pour ces raisons, le secteur du Rougemont a été retenu parmi les modifications de zonage à entreprendre pour réduire la consommation foncière.

▣ **Modification du règlement graphique (zonage)**

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Rougemont</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La zone AUz est supprimée – le secteur du Rougemont est classé en zone A.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur du Rougemont</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p><i>Secteur du Rougemont couvert par une OAP</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur du Rougemont n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver</i></p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p><i>Secteur du Rougemont couvert par une OAP</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</i></p> 

▣ **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

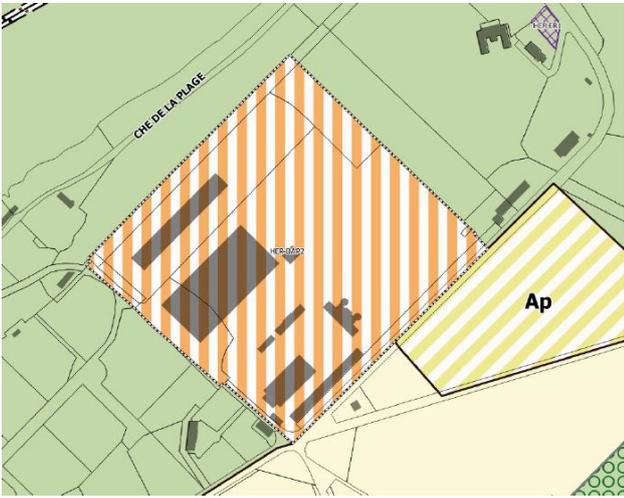
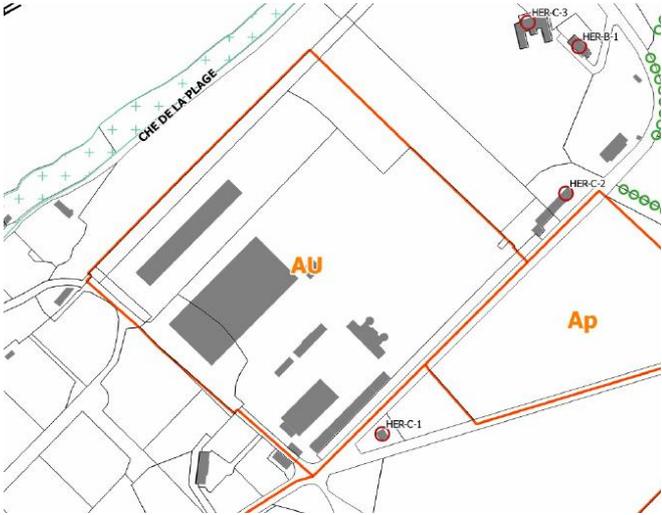
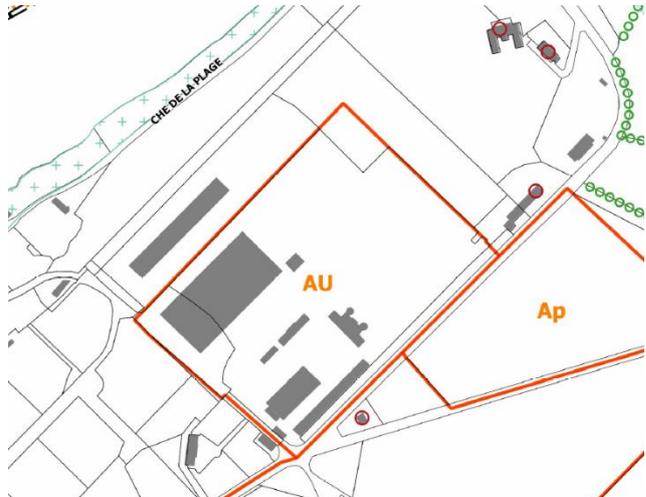
La modification concerne le document « *5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1* ». **L'OAP du secteur du Rougemont à Criquebeuf-sur-Seine est supprimée du document (p.159 à 166).**

## HERQUEVILLE : SECTEUR DU MANOIR

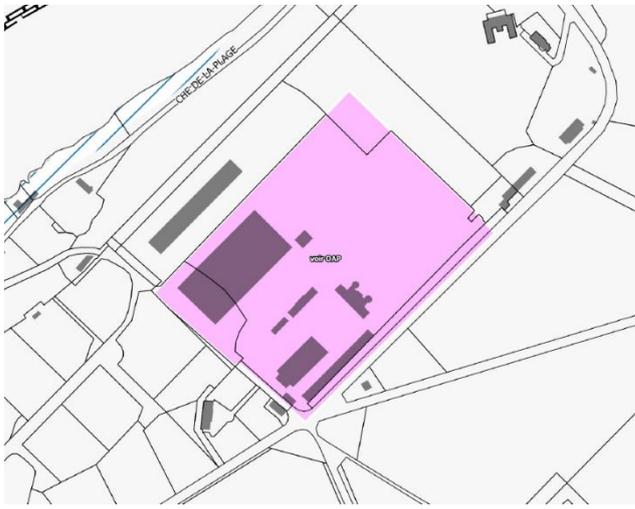
### Pourquoi modifier cette zone ?

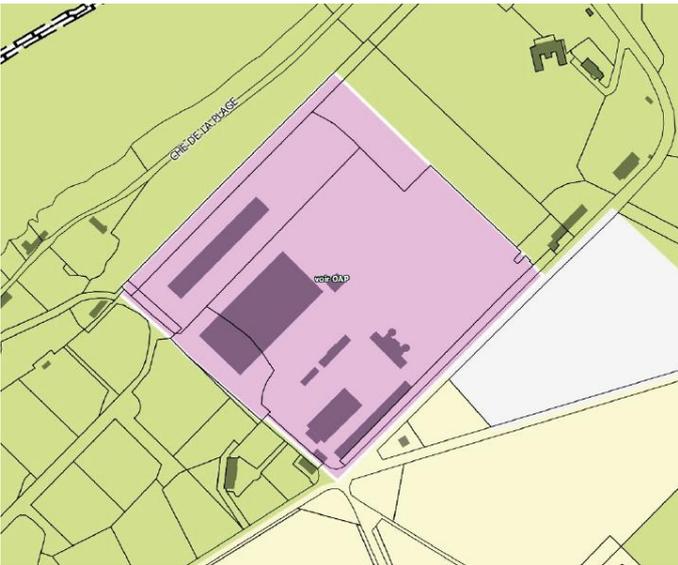
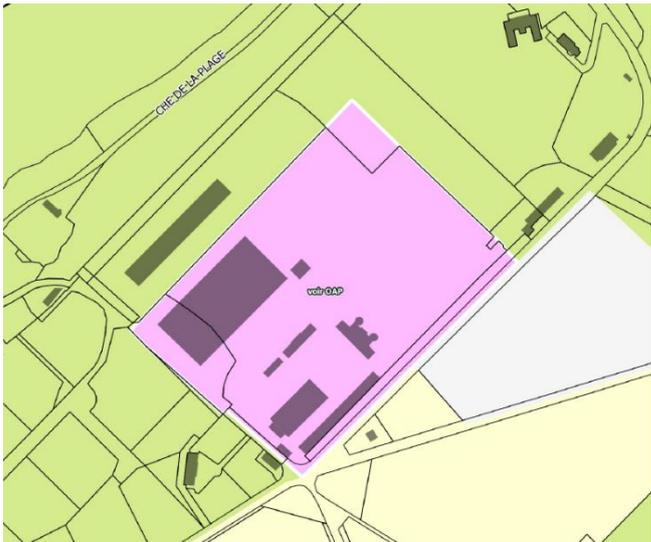
Le secteur du Manoir surplombe le coteau de Seine et se compose d'un milieu boisé relativement dense. La réduction du périmètre de cette OAP et le reclassement en zone N de la partie concernée permet de réduire l'impact du futur aménagement sur le coteau et de maintenir un cordon boisé important pour la préservation des paysages.

### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Manoir</i></p> 	<p><i>La zone AU et le périmètre d'OAP sont réduits dans la partie nord-ouest du secteur du Manoir, pour un reclassement en zone N.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur du Manoir</i></p> 	<p><i>Même modification pour le périmètre de la zone AU, réduit au profit de la zone N.</i></p> 

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

<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p>Secteur du Manoir</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit dans sa partie nord-ouest – le secteur concerné n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur du Manoir</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'OAP est réduit dans sa partie nord-ouest – le secteur concerné voit ses règles de hauteurs 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 secteur du Manoir à Herqueville est réduite, avec la partie nord-ouest (1,3ha) qui est reclassée en zone N et qui n'est désormais plus couverte par le périmètre de l'OAP.** L'OAP maintient la volonté de préserver les abords du boisement côté nord et qui n'est désormais plus couvert par le périmètre d'OAP.

<p><b>Extrait du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » modifié</b></p>
<p><i>OAP du Manoir – schéma d'aménagement</i></p>	<p><i>OAP du Manoir – Le périmètre de l'OAP est réduit dans sa partie nord-ouest, sur une surface de 1,3ha.</i></p>

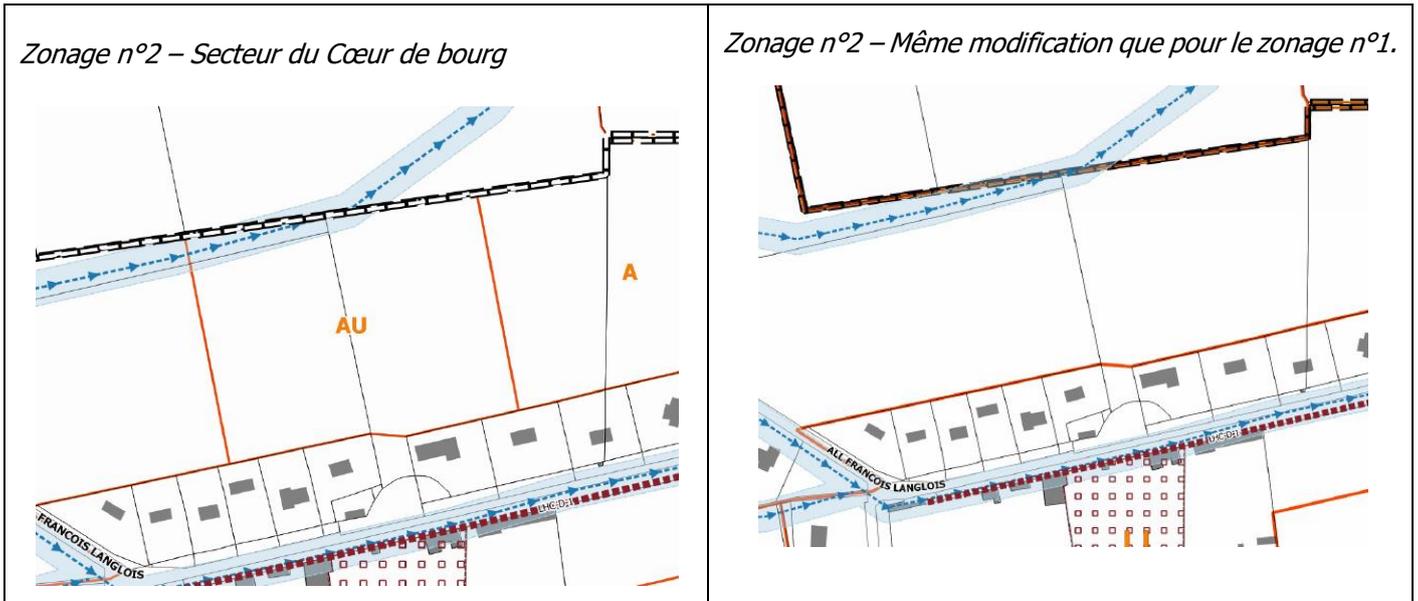
**LA HAYE-LE-COMTE : SECTEUR DU CŒUR DE BOURG**

**Pourquoi modifier cette zone ?**

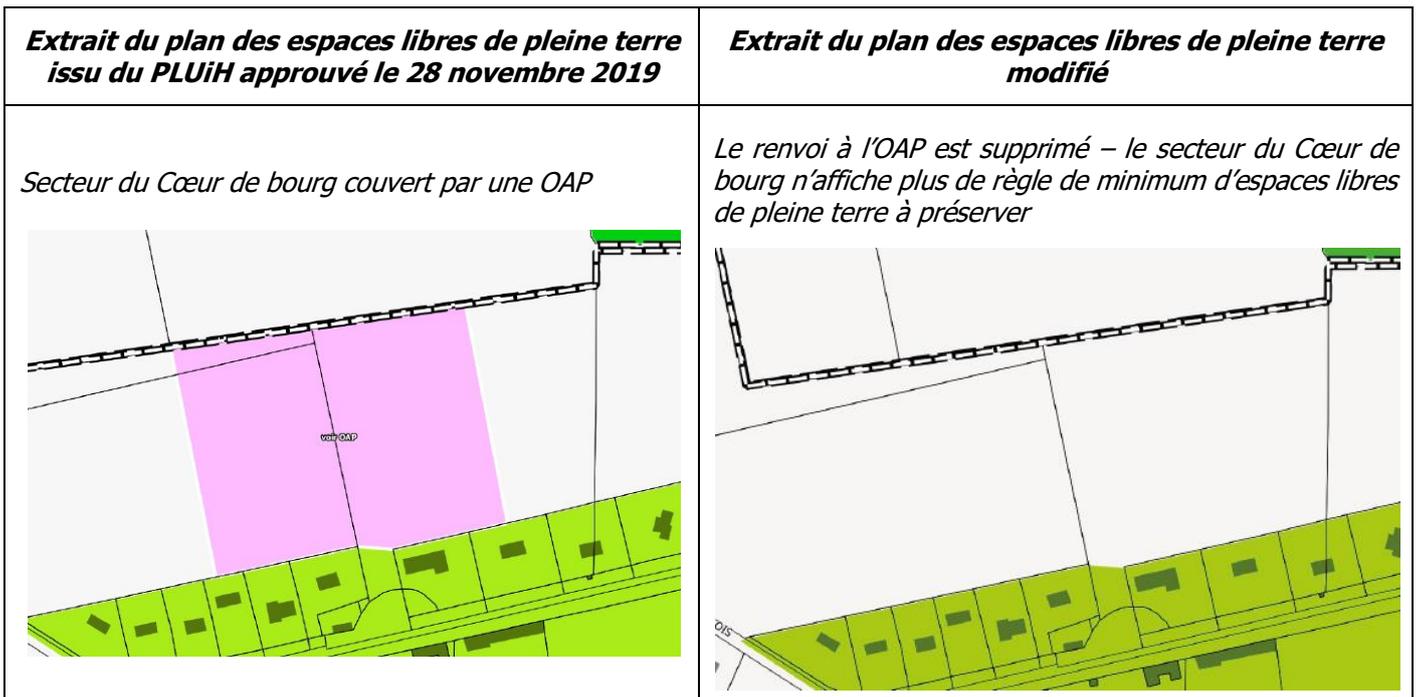
Ce secteur a été retenu parmi les modifications à apporter car il est question d'une ouverture à l'urbanisation impactante pour les paysages et mobilisant des terres agricoles au fort potentiel agronomique.

**Modification du règlement graphique (zonage)**

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Cœur de bourg</i></p>	<p><i>Zonage n°1 – La zone AU est supprimée – le secteur du Cœur de bourg est classé en zone A.</i></p>



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



<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur du Cœur de bourg couvert par une OAP</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

**▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

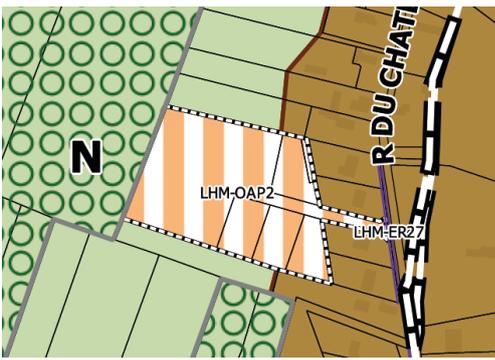
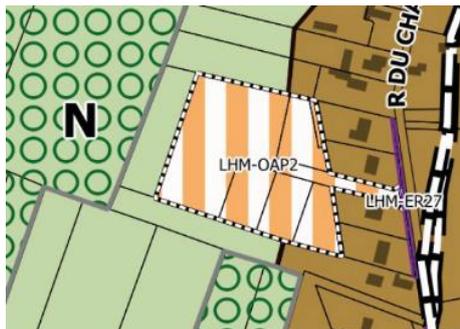
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». **L'OAP du secteur du Cœur de bourg à La Haye-le-Comte est supprimée du document (p.77 à 87).**

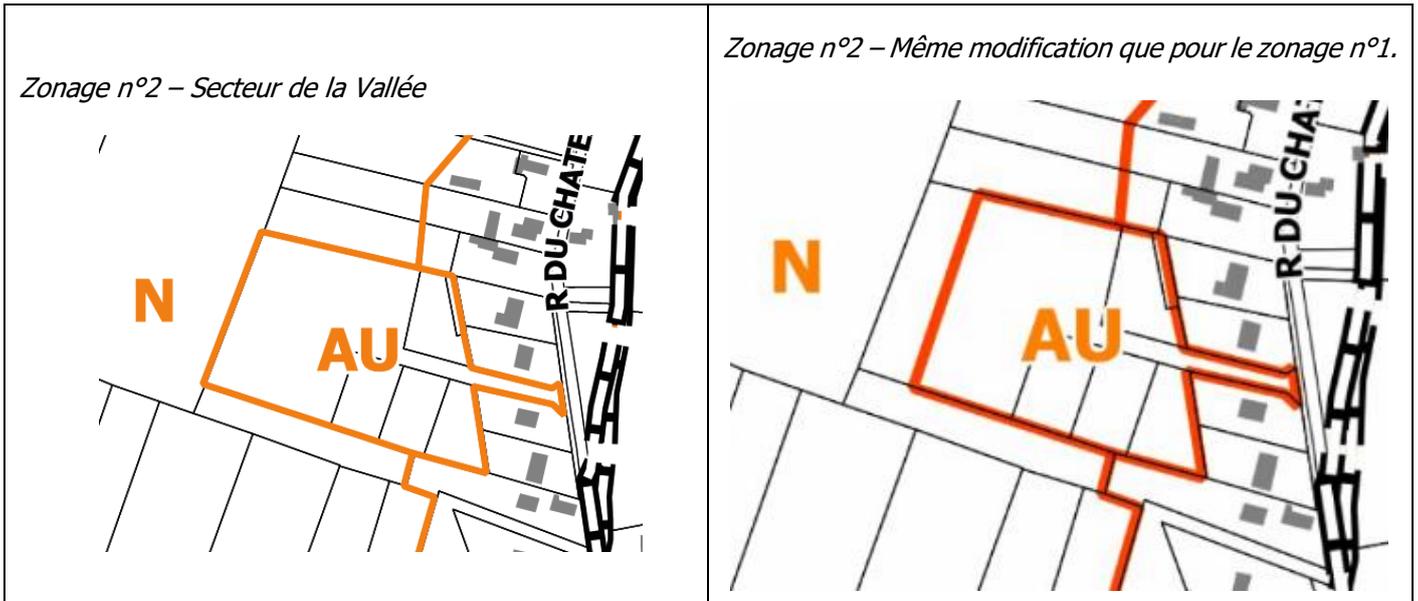
**LA HAYE-MALHERBE : SECTEUR DE LA VALLEE**

**Pourquoi modifier cette zone ?**

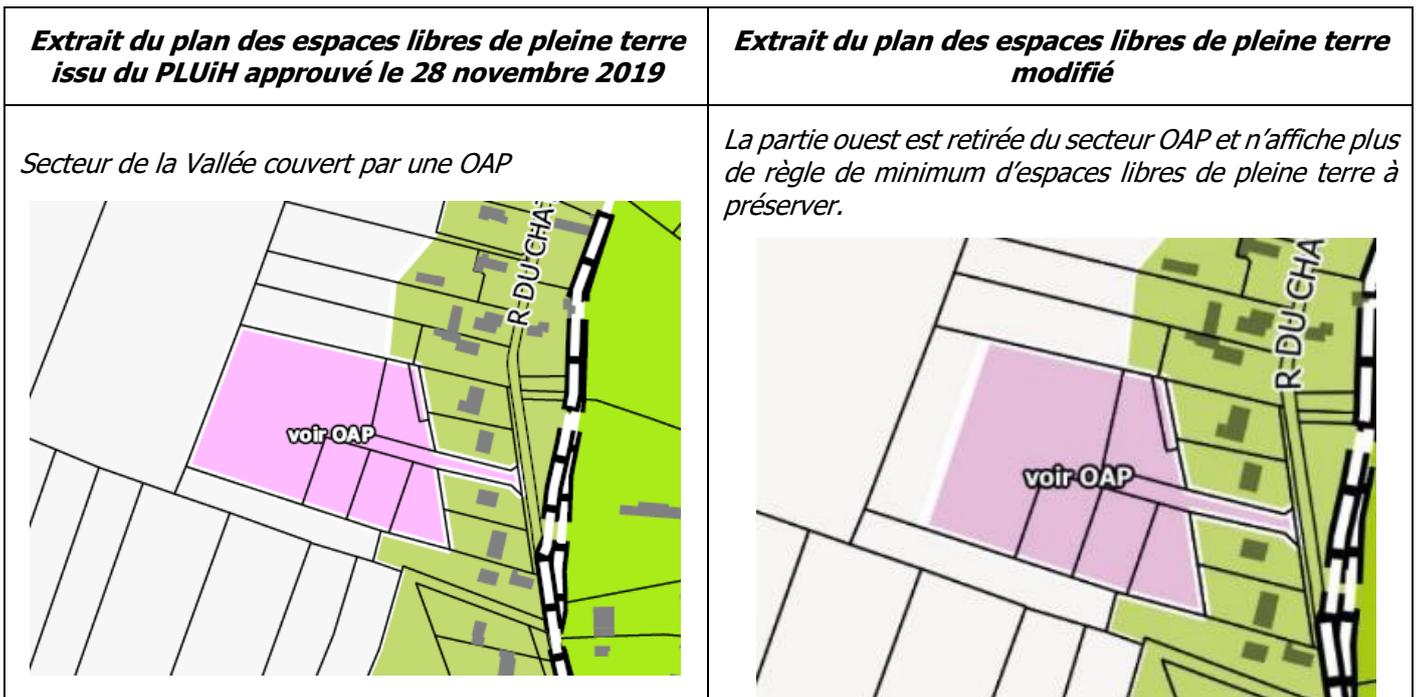
La zone AU décidée au moment de l'élaboration du PLUiH s'avérait être trop profonde par rapport aux réelles possibilités de bâtir définies par l'OAP de la Vallée et qui prévoyait une protection des fonds de jardin en lisière du boisement. Cette modification a été décidée pour permettre plus de clarté entre le règlement graphique et l'OAP, ainsi que pour participer à l'objectif de réduction de la consommation foncière.

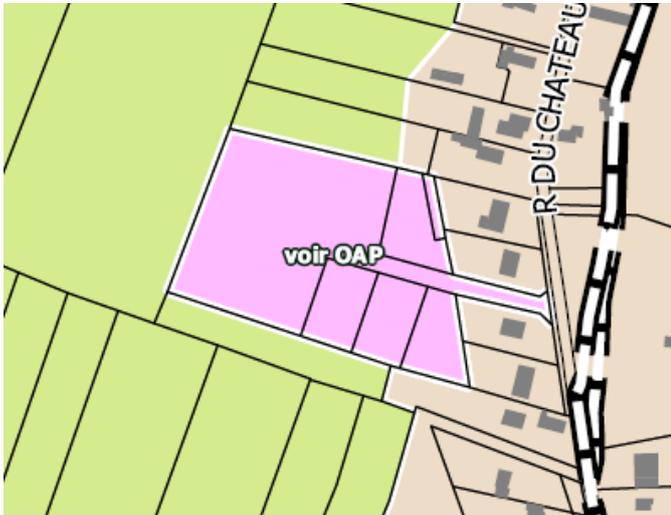
**▣ Modification du règlement graphique (zonage)**

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la Vallée</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre de l'OAP sont réduits sur leur frange ouest pour un reclassement en zone N.</p> 



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



<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur de la Vallée couvert par une OAP</p> 	<p>La partie ouest est retirée du secteur OAP et voit ses règles des hauteurs renvoyées au 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 ». **La superficie présentée pour le secteur d'OAP est modifiée pour indiquer une surface de 0,96ha.**

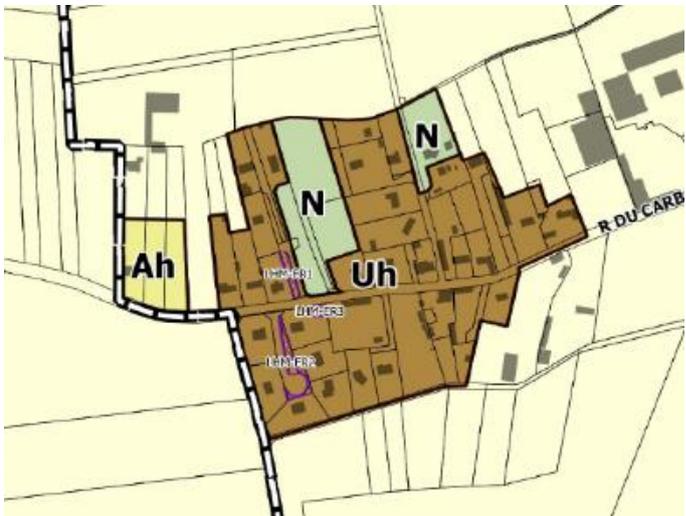
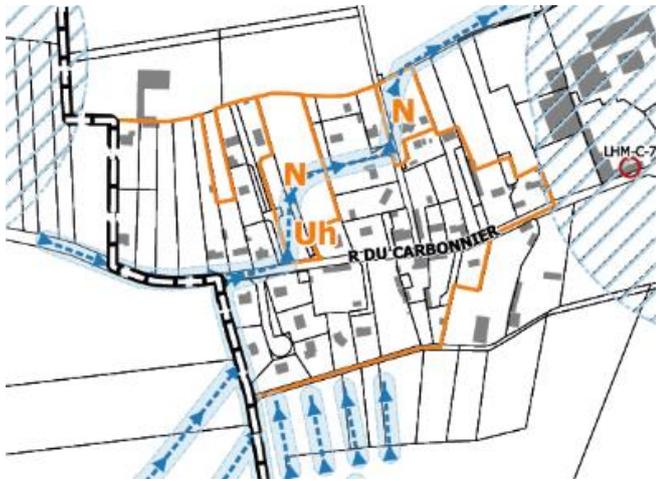
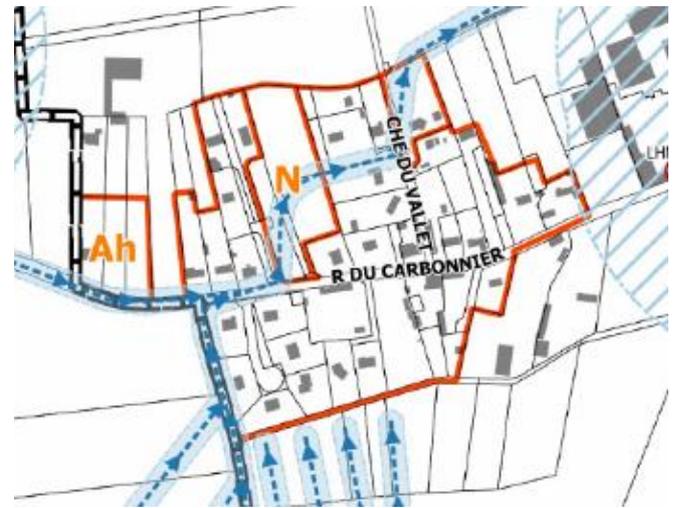
<p><b>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</b></p>
<p>OAP de la Vallée – schéma d'aménagement</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur d'OAP</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>■ Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels</li> <li>● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> </ul>	<p>OAP de la Vallée – Le périmètre de l'OAP est réduit dans sa partie ouest, sur une surface de 0,2ha.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur d'OAP</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels</li> <li>● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> </ul>

## LA HAYE-MALHERBE : SECTEUR DU CARBONNIER

### Pourquoi modifier cette zone ?

La zone Uh se révèle trop étendue par rapport aux réelles possibilités de densification offertes par le secteur du Carbonnier. Cette modification vise à encadrer davantage la constructibilité sur un secteur situé en entrée de village, pour en préserver les paysages et pour participer également à l'objectif de réduction de la consommation foncière.

### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Carbonnier classé en zone Uh</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La zone Uh est réduite. Les parcelles F 93, F818, F 885, F940, F1029 et ZE 43 sont reclassées en zone A. Le secteur ainsi isolé côté ouest est classé en zone Ah.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur du Carbonnier</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></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 PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

Secteur du Carbonnier concerné par l'application d'un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre.



**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié**

La partie nord-ouest reclassée en zone A n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver. Le secteur reclassé en zone Ah reprend le minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre.



**Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

Secteur du Carbonnier concerné par une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage.



**Extrait du plan des hauteurs modifié**

La partie nord-ouest reclassée en zone agricole voit ses règles des hauteurs renvoyées au règlement de la zone A. Le secteur reclassé en zone Ah conserve les mêmes règles de hauteur qu'initialement.

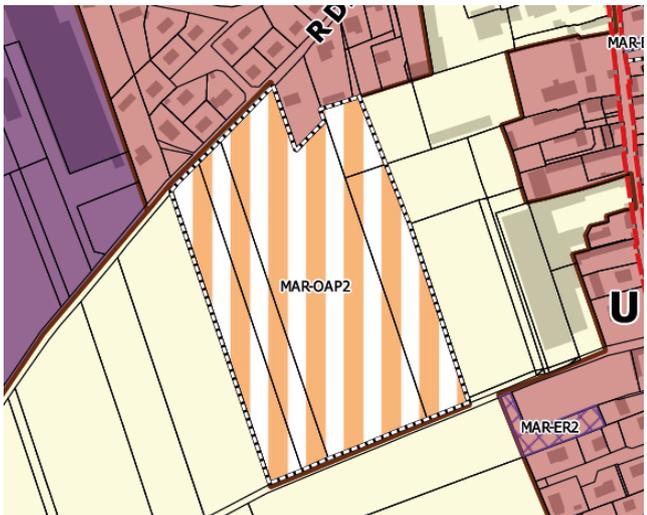
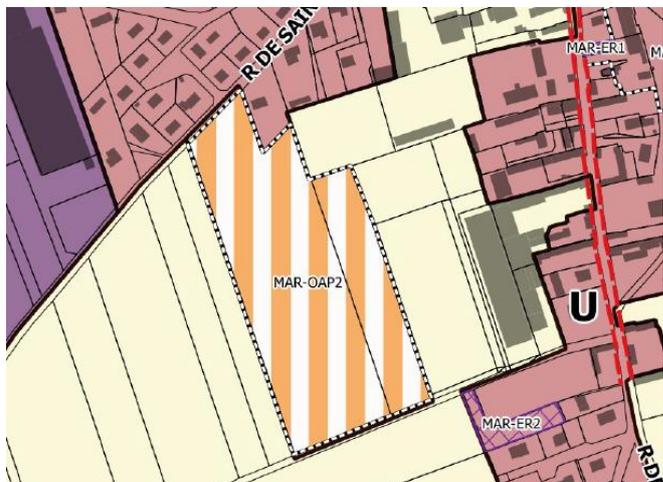
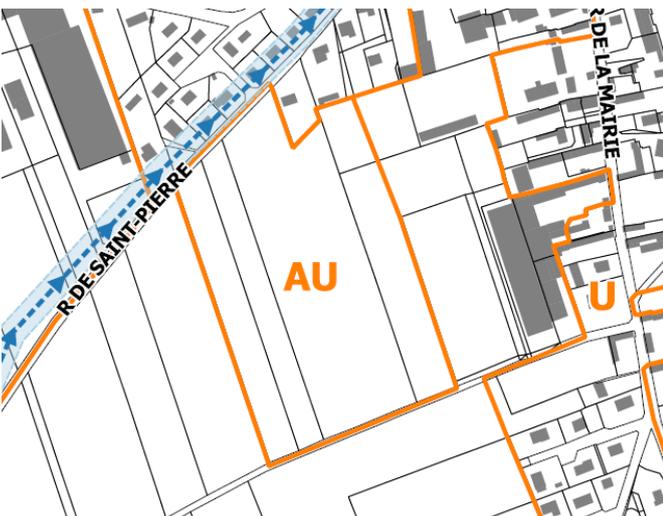
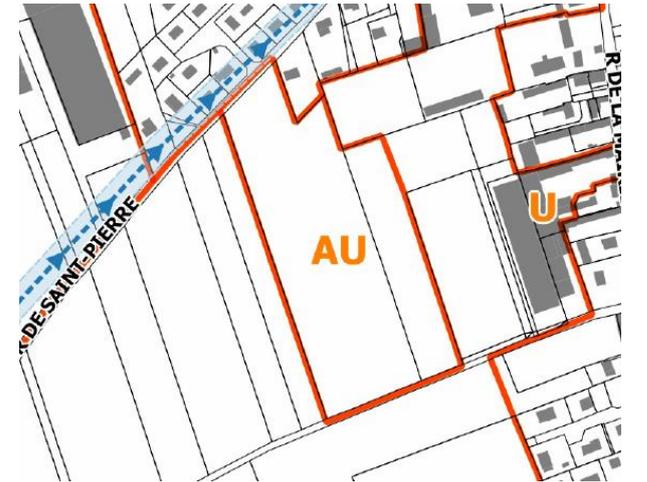


## MARTOT : SECTEUR DU GRAND REPOS

### Pourquoi modifier cette zone ?

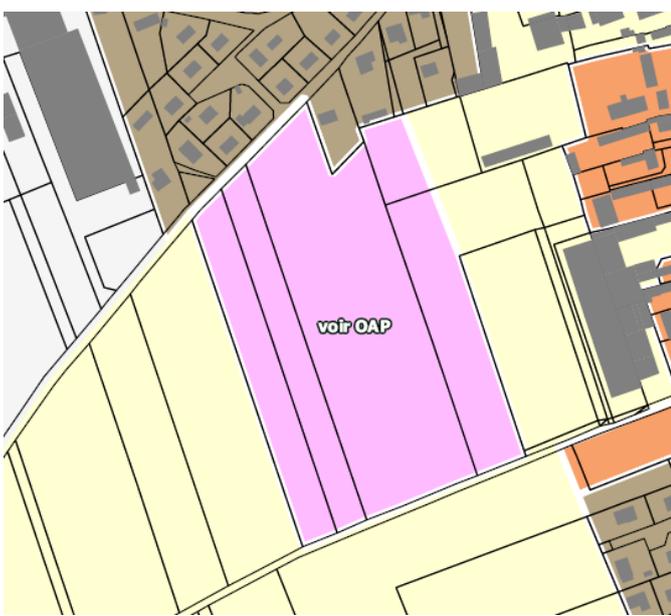
La qualité agronomique (forte) des sols sur ce secteur et l'impact paysager de cette ouverture à l'urbanisation explique le choix de réduire la superficie de la zone AU du Grand Repos.

### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Grand Repos</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre de l'OAP sont réduits sur leurs franges ouest et est pour un reclassement en zone A.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur du Grand Repos</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

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

<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p>Secteur de la Vallée couvert par une OAP</p> 	<p>Les franges ouest et est sont retirées du secteur OAP et n'affichent plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur de la Vallée couvert par une OAP</p> 	<p>Les parties ouest et est sont retirées du secteur OAP et voient leurs règles des hauteurs renvoyées au 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 ». **La superficie présentée pour le secteur d'OAP est modifiée pour indiquer une surface de 2,55ha.**

**PINTERVILLE : SECTEUR DE MERMOZ**

**Pourquoi modifier cette zone ?**

Bien qu'ouverte à l'urbanisation sur des terres agricoles au faible potentiel agronomique, cette zone affiche une superficie importante (3ha) et son impact est très important sur le plan paysager du fait de l'ouverture visuelle autour du site et de sa topographie marquée par une pente de 4% en moyenne. Tout ceci explique le choix de retenir la zone AU de Mermoz parmi les modifications à réaliser pour réduire la consommation foncière et les impacts sur l'environnement et les paysages.

**Modification du règlement graphique (zonage)**

Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de Mermoz</p> 	<p>Zonage n°1 – La zone AU est supprimée – le secteur de Mermoz est classé en zone A.</p> 
<p>Zonage n°2 – Secteur de Mermoz</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**

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur de Mermoz couvert par une OAP</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de Mermoz n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver</p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Secteur de Mermoz couvert par une OAP</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

**Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

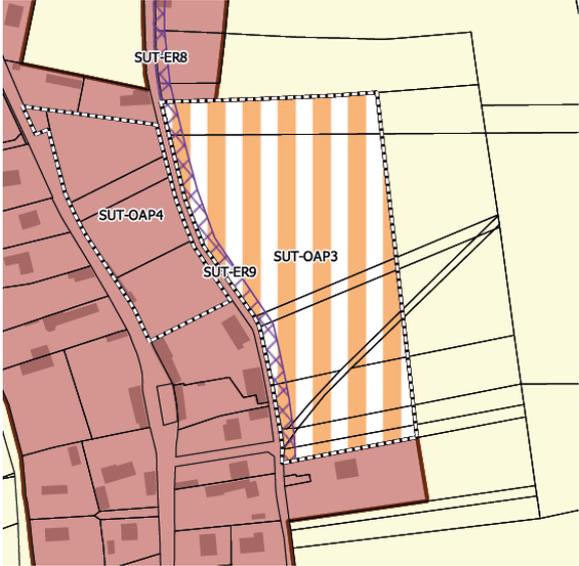
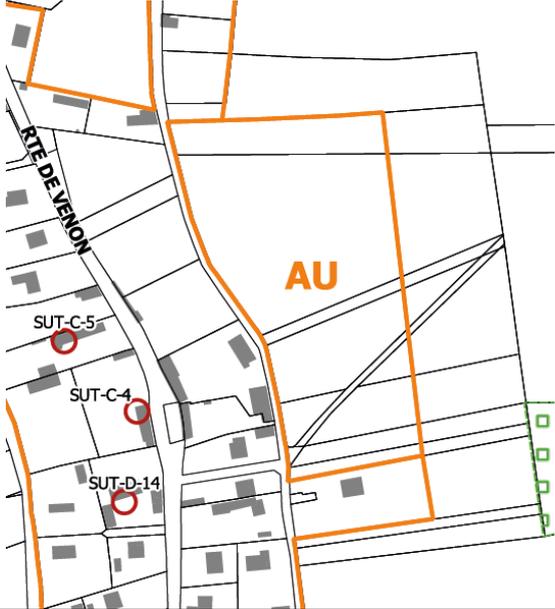
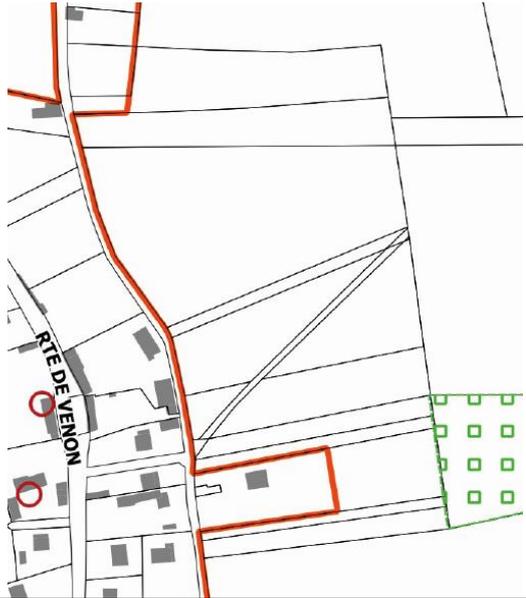
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». **L'OAP du secteur de Mermoz à Pinterville est supprimée du document (p.275 à 283).**

## SURTAUVILLE : SECTEUR DU COUDRAY

### Pourquoi modifier cette zone ?

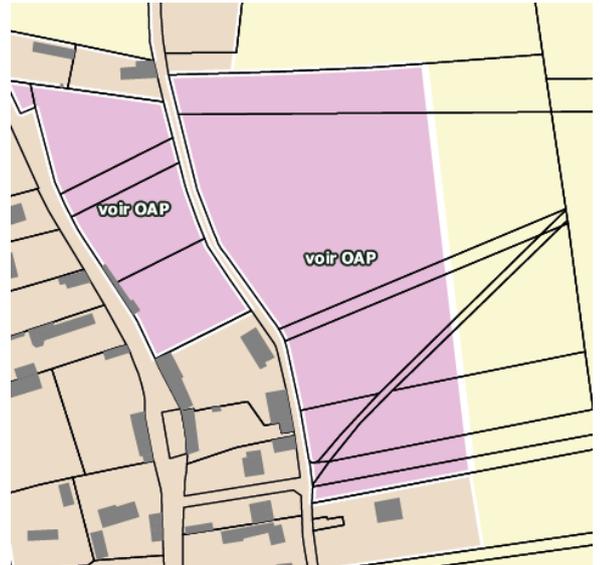
Cette zone était ouverte à l'urbanisation sur des terres agricoles au très fort potentiel agronomique, en extension de la partie la moins étoffée du village de Surtauville.

### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Coudray</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La zone AU est supprimée – le secteur du Coudray est classé en zone A.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur du Coudray</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur du Coudray couvert par une OAP</p>  <p>The map shows a street layout with several plots. Two large plots are shaded in pink and labeled 'voir OAP'. Other plots are shaded in green. The area is bounded by a road on the left and a road on the right.</p>	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur du Coudray n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver</p>  <p>The map shows the same street layout as the previous one, but the pink shaded areas are now white, indicating that the OAP reference has been removed. The green shaded areas remain.</p>

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Secteur du Coudray couvert par une OAP</p>  <p>The map shows a street layout with several plots. Two large plots are shaded in pink and labeled 'voir OAP'. Other plots are shaded in yellow. The area is bounded by a road on the left and a road on the right.</p>	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p>  <p>The map shows the same street layout as the previous one, but the pink shaded areas are now yellow, indicating that the OAP reference has been removed and replaced by the rules of zone A.</p>

**Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

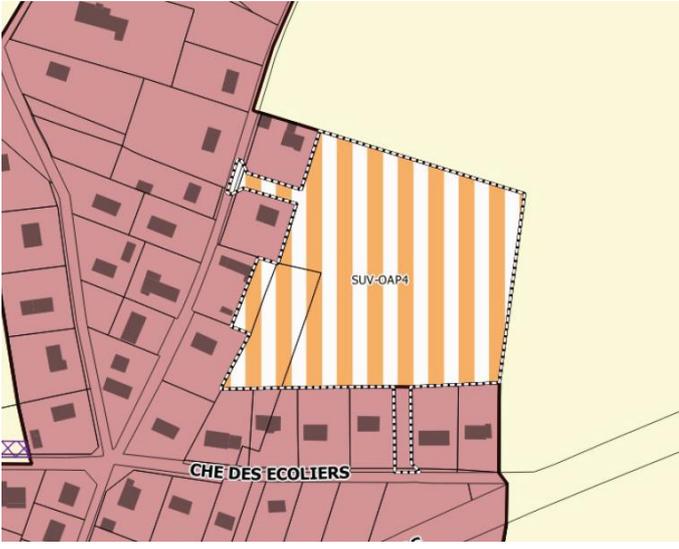
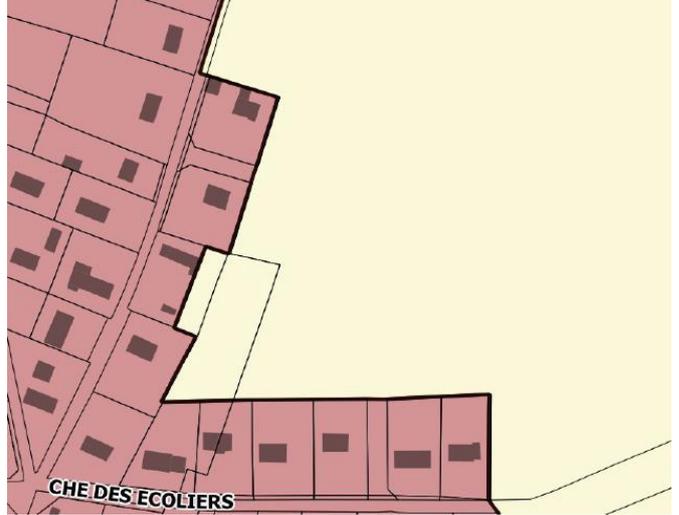
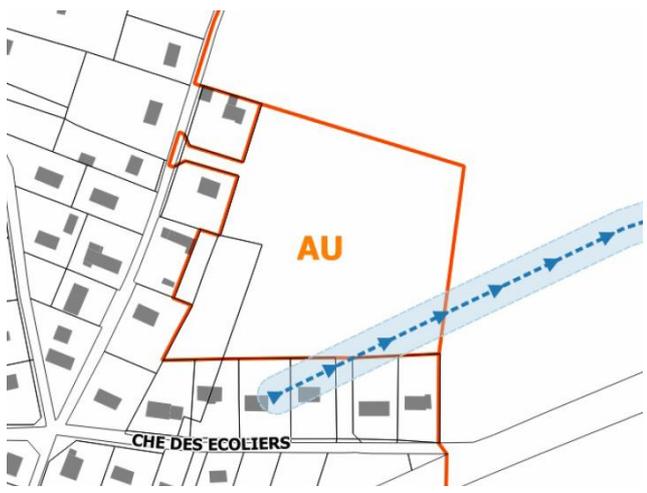
La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». **L'OAP du secteur du Coudray à Surtauville est supprimée du document (p.181 à 187).**

## SURVILLE : SECTEUR DE BOURVIL

### Pourquoi modifier cette zone ?

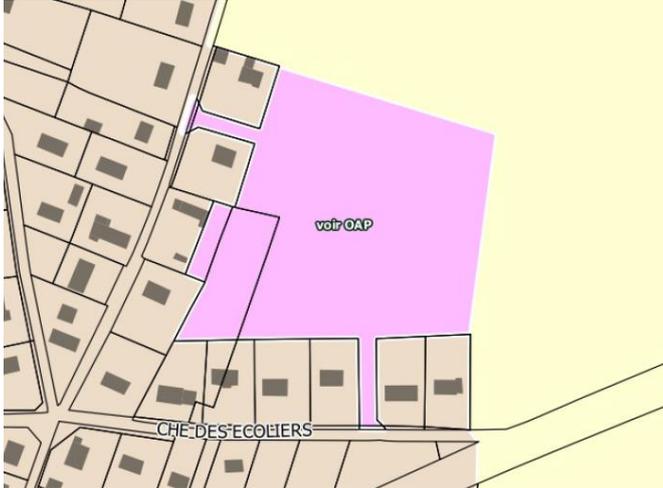
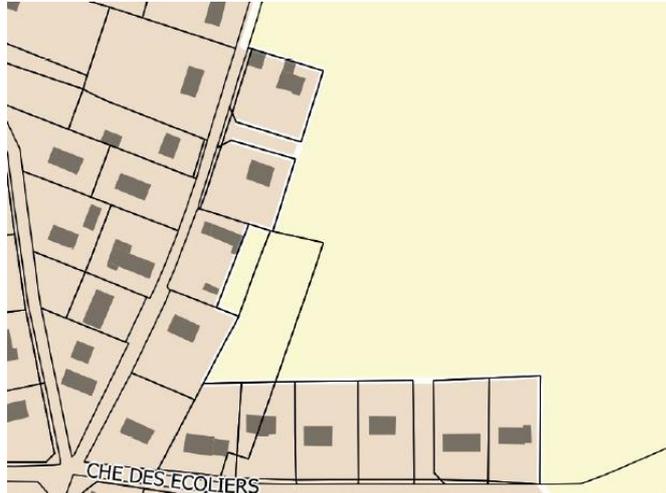
La zone AU de Bourvil est ouverte sur des terres agricoles présentant un potentiel agronomique très fort. Située à l'entrée du village et très visible depuis la route départementale, son impact paysager est important.

#### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur de Bourvil</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La zone AU est supprimée – le secteur de Bourvil est classé en zone A.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur de Bourvil</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur de Bourvil couvert par une OAP</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de Bourvil n'affiche plus de règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver</p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Secteur de Bourvil couvert par une OAP</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – les règles de hauteurs sont celles établies par le règlement de la zone A.</p> 

**Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

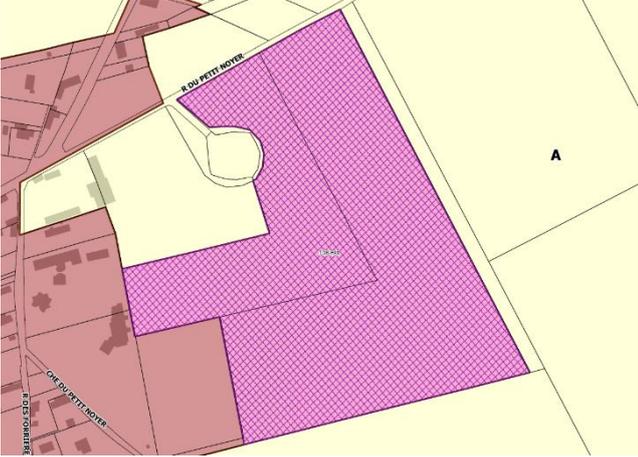
La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». **L'OAP du secteur de Bourvil à Surville est supprimée du document (p.223 à 229).**

## TERRES DE BORD : SECTEUR DU PETIT NOYER

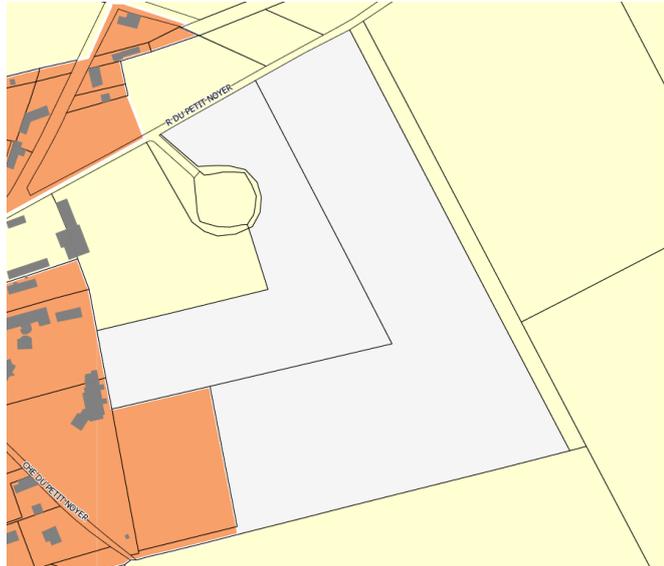
### Pourquoi modifier cette zone ?

La superficie de la zone Ue est disproportionnée (plus de 6ha) par rapport au projet d'implantation de nouveaux équipements communaux, qui plus est sur des agricoles au potentiel agronomique très fort. La surface nécessaire pour développer de nouveaux d'équipements a été réévaluée pour l'adaptée au mieux aux besoins réels de la commune qui consistent en l'extension de l'école.

### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur du Petit-Noyer classé en zone Ue avec emplacement réservé</p> 	<p>Seule l'extrémité ouest du secteur du Petit Noyer est maintenue en zone Ue. Le reste du secteur est reclassé en zone A.</p> <p>Le périmètre de l'emplacement réservé fait l'objet des mêmes modifications.</p> 
<p>Zonage n°2 – Secteur du Petit-Noyer classé en zone Ue</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

▣ **Modification du plan des hauteurs**

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p><i>Secteur du Petit-Noyer sans application de règles de hauteurs</i></p> 	<p><i>Seule l'extrémité ouest du secteur du Petit-Noyer demeure non concernée par des règles de hauteurs maximums des constructions. Le reste du secteur voit ses règles de hauteurs définies par le règlement de la zone A.</i></p> 

## 2. Autres modifications réglementaires

### 2.1. Objectifs

L'objectif des modifications réglementaires suivantes est de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUiH.

Il s'agit également 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 défendus par le PADD.

Les évolutions apportées au règlement des zones agricoles et naturelles répondent à la correction d'erreurs matérielles mais également à des enjeux de préservation de ces espaces et à la nécessité de permettre 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 d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques. Il s'agit 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 pour le territoire de l'Agglomération Seine-Eure qui est composé pour 2/3 par des zones naturelles et agricoles. 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 Agricole et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de cette procédure de modification.

### 2.2. Les pièces modifiées

#### A. Les modifications apportées au règlement écrit

Le tableau suivant synthétise les modifications apportées au règlement écrit du PLUiH :

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 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 PLUiH.

-	Lexique	8, 9, 11, 13	Plusieurs définitions font l'objet de modifications à la marge : <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Bande » : la mention des articles 9, 10 et 13 est supprimée</li> <li>- « Bâtiment protégé » : l'article L.123-1-5-7° est remplacé par l'article L.151-19</li> <li>- « Châssis de toiture » : les termes de « lanterneaux » et « tabatières » sont précisés</li> <li>- « Emprise au sol » : les termes de « modénature » et « encorbellements » sont définis</li> <li>- « Gabarits » : le terme de prospect est défini</li> </ul>	Modifications apportées afin de réparer certaines erreurs ou de préciser le sens de certains termes techniques pour les rendre plus compréhensible par le public.
-	Lexique	9	La définition de « construction légère » est ajoutée au lexique.	Cet ajout permet de donner une définition complète de ce terme employé à travers le règlement écrit du PLUiH.
-	Lexique	11	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	13	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	15	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 PLUiH.
-	Lexique	15	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	22, 23	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 majeur remettant en cause la sécurité des personnes ou la pérennité de l'ouvrage est indispensable.	L'objectif de cette précision est d'éviter toute ambiguïté entre l'obligation de protéger les éléments remarquables du paysage repérés à travers le PLUiH et le fait que toute démolition d'un EPR doit être précédée d'un permis de démolir. Ce dernier ne pourra être délivré qu'en présence d'un cas de force majeur.
-	Dispositions générales	23	La mention suivante est supprimée du règlement : « <i>Au sein des espaces protégés</i>	Cette mention n'est pas utile dans le règlement puisque quoiqu'il

	Article 4. – Dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager		<i>à travers le PLUiH, des prescriptions spécifiques plus contraignantes peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ».</i>	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.
U, Uh	Volumétrie et implantation des constructions – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46	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	Volumétrie et implantation des constructions – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	48	Le règlement précise désormais qu'en zone Uza, toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 3m d'une limite séparative de propriété. En revanche, l'implantation des constructions demeure libre 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	48, 76, 100	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 (et non pour l'unité foncière).	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	48	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	49, 76, 100	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 faitage 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	49	Le règlement précise que la hauteur limitée à 4m concerne uniquement 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	51, 78, 102	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, Uh, Up et Uvr	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux	51	Le règlement précise désormais que les règles concernant les affouillements et exhaussements de terrains (réalisation au droit de la construction, pas de modification des niveaux topographiques initiaux de 0,75m en plus ou en moins) ne s'appliquent pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant un terrain d'assiette au moins équivalent à 5ha.	Cette précision de la règle vise à faciliter la conduite d'opérations sur de grandes superficie et pour lesquels les besoins en remblais/déblais sont importants et induisent parfois des volumes de terre conséquents. Le seuil de 5ha est retenu car il correspond au cadre légal impliquant une étude d'impact pour toute opération qui se déroule sur une superficie au moins équivalente.
U, A, N	Façades et ouvertures	51, 79, 103	La règle concernant le traitement des façades des annexes est complétée pour préciser que l'harmonie doit se faire avec les façades des <u>constructions</u> principales.	Volonté de clarifier la règle en rappelant que l'on parle bien de construction principale.
U, A, N	Façades et ouvertures	52, 79, 103	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	54	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	54, 80, 104	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 20m <sup>2</sup> , 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	Stationnement	59	Le règlement indique désormais que les règles de stationnement ne s'appliquent pas pour les nouveaux logements créés en	L'objectif de cette modification est de favoriser les opérations de renouvellement du bâti et la

			zone Up, en cas de changements de destination et de création de surface de plancher et ce, quel que soit le nombre de nouveaux logements générés.	création de nouveaux logements en zone Up et dans le centre historique de certains bourgs qui sont les zones les plus densément bâties sur le territoire.
U	Stationnement	59	La règle demandant à prévoir au minimum un ratio de 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies au sein d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics est supprimée du règlement.	Volonté d'assouplir une règle difficilement applicable dans la réalité et de renvoyer à la règle « <i>Pour les autres destinations autorisées en zone urbaine, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, ...</i> » permettant d'adapter le nombre de places de stationnement modes doux au cas par cas et en fonction des besoins réels de l'opération.
U, A, N	Stationnement	59, 83, 107	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 100m <sup>2</sup> .	Modification visant à clarifier le nombre de places de stationnement attendu en cas de construction de grande superficie.
A	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	68	Le règlement autorise désormais les exploitations forestières en zone A.	Réparation d'une erreur manifeste dans le règlement du PLUiH approuvé fin 2019.
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	68, 69, 71	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	71	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 PLUiH approuvé fin 2019. Les justifications du règlement de la zone agricole autorises autorisent 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. Cette disposition permise par le code de l'urbanisme a été présenté à la CDPENAF du 5 avril 2019 et le projet de PLUiH arrêté a reçu un avis favorable de la commission.

A, N	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites  Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	72, 97	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	72	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, N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	72, 96	Les piscines, qu'elles soient semi-enterrées ou non, ne sont pas soumises à la règle d'un maximum de 40m <sup>2</sup> 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, N	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  Volumétrie et implantation des constructions  L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	74, 98	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	91, 95	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	91, 95	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	91, 95	Les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » sont autorisés en zone N, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.	La modification vise à réparer un oubli du règlement.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Règles générales	96	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 concernant le logement rattaché à l'activité agricole ou forestière en zone N	97	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.
-	Annexe 2 – Patrimoine bâti Catégorie C	141	L'élément HEU.C.4, sur la commune d'Heudebouville, est retiré de la liste des éléments remarquables à protéger. L'élément est également retiré du plan de zonage (plan n°2).	L'élément HEU.C.4 concernait les soubassements en moellons et les murs en bauges d'un bâtiment de ferme qui est désormais considéré comme n'étant pas intéressant à protéger.
-	Annexe 2 – Patrimoine bâti Catégorie C	141	La description de l'élément HEU.C.6 est modifiée pour évoquer plutôt une protection globale du manoir du Sang Mêlé, à travers l'organisation architecturale et la mise en scène du bâtiment dans le paysage.	L'ancienne présentation prévoyait une protection d'éléments (four à pain, écurie) qu'il est difficile de conserver dans le cadre du projet de mise en valeur du site. L'objectif est d'assurer que l'organisation du bâti ne sera pas modifiée en cas de travaux d'intervention.

## B. Les modifications apportées aux règles graphiques

### TERRES DE BORD – SECTEUR DES FOSSES

#### **Pourquoi cette modification ?**

Réparer un oubli dans le PLUiH approuvé en novembre 2019. Le secteur des Fosses, classé en zone Nh par le règlement graphique du PLUiH, ne dispose d'aucune règle d'espaces libres de pleine terre à préserver.

**Modification du plan des espaces libres de pleine terre**

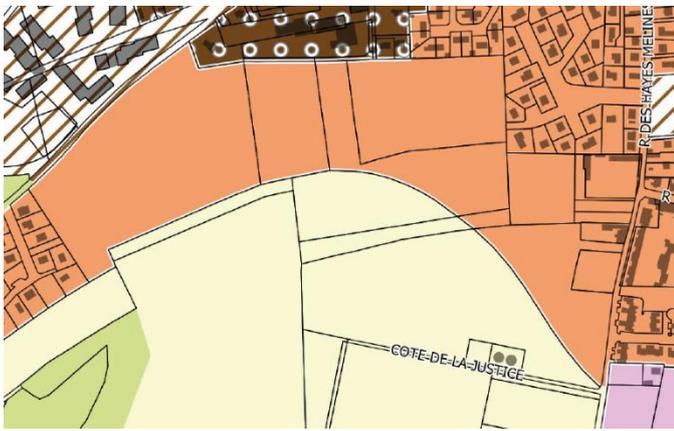
<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Terres de Bord – Secteur des Fosses non réglementé (zone Nh)</p> 	<p>Le secteur des Fosses se voit appliquer un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver sur la commune de Terres de Bord.</p> 

**LOUVIERS : SECTEUR DE LA COTE DE LA JUSTICE**

**Pourquoi cette modification ?**

Faciliter la mise en œuvre du projet de ZAC de la Côte de la Justice en donnant davantage de souplesse aux règles de hauteurs maximums des constructions.

**Modification du plan des hauteurs**

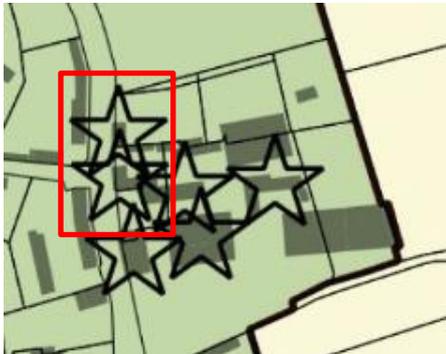
<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Terres de Bord – Secteur de la Côte de la Justice avec des règles de hauteurs maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtiage.</p> 	<p>Désormais, les règles de hauteurs maximums rapportées au faîtiage ou au sommet de l'acrotère sont de 13m sur le secteur de la Côte de la Justice.</p> 

## C. Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

### ACQUIGNY : CHANGEMENT DE DESTINATION ROUTE D'EVREUX

#### Pourquoi cette modification ?

Permettre d'envisager un changement de destination pour davantage de bâtiments existants sur cet ancien corps de ferme, sans impact sur le milieu naturel. Cette modification permettra d'éviter l'apparition de friches bâties dans un secteur urbanisé.

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p data-bbox="108 719 790 779"><i>Zonage n°1 – Ferme route d'Evreux concernée par quatre changements de destination</i></p> 	<p data-bbox="813 689 1485 779"><i>Zonage n°1 – Ajout de deux nouveaux changements de destination au niveau des bâtiments implantés le long de la route d'Evreux.</i></p> 

### LOUVIERS : EMPLACEMENT RESERVE CIMETIERE

#### Pourquoi cette modification ?

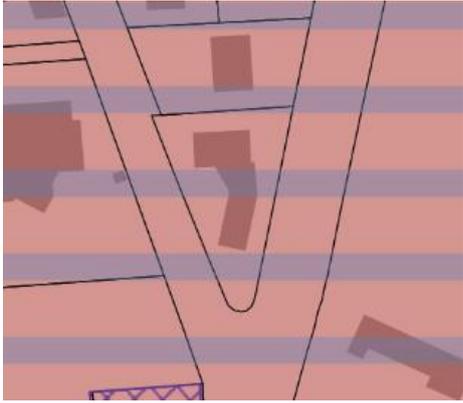
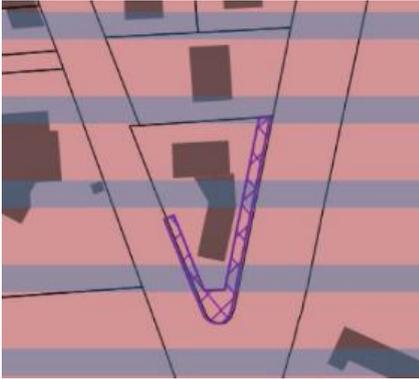
Réparer une erreur dans le PLUiH approuvé fin 2019 et permettre à la commune de Louviers. Un emplacement réservé existait déjà sur ce terrain dans le PLU communal de Louviers pour la même emprise. Cet espace correspond à un besoin exprimé par la ville de Louviers qui souhaite se positionner pour l'acquisition de ce terrain en continuité de l'actuel cimetière.

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur compris entre l'allée du Souvenir et la rue Langlois, dans le prolongement du cimetière, classé en zone U.</p> 	<p>Zonage n°1 – Le même secteur se voit appliquer un emplacement réservé (ER n°33) destiné à permettre l'extension du cimetière.</p> 

## LOUVIERS : EMPLACEMENT RESERVE AVENUE WINSTON CHURCHILL

### Pourquoi cette modification ?

Compléter le nombre de secteurs concernés par l'application d'emplacements réservés pour permettre à la collectivité d'acquérir du foncier en vue d'élargir et d'aménager la rue du 11 Novembre et l'avenue Winston Churchill pour le passage de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service.

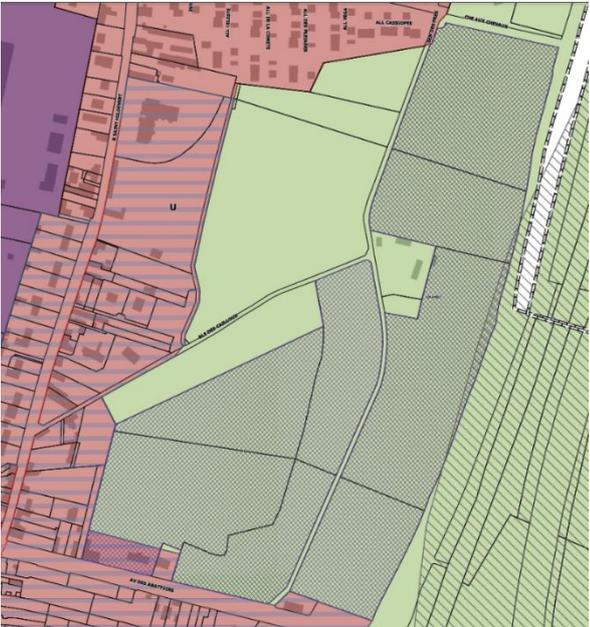
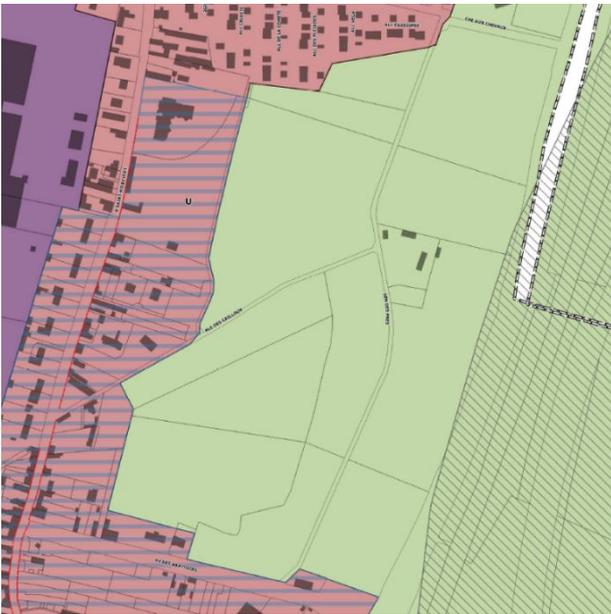
<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Parcelle AS0071 faisant l'angle entre la rue Winston Churchill et la rue du Commandant l'Herminier.</p> 	<p>Zonage n°1 – La même parcelle se voit appliquer une partie de l'emplacement réservé n°4 (LOU-ER4) destiné à l'aménagement de l'axe structurant entre la rue du 11 Novembre et l'avenue Winston Churchill.</p> 

## LOUVIERS : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22

### Pourquoi cette modification ?

L'emplacement réservé n°22 avait pour objet l'acquisition par la commune de Louviers d'un espace de 10ha de zone humide pour améliorer sa protection et créer également un cheminement doux à travers ce secteur. Le maintien de cet emplacement réservé n'est plus jugé utile étant donné que la

zone humide en question est classée en zone naturelle. La création d'un cheminement doux à cet endroit ne fait par ailleurs plus partie des souhaits de la commune.

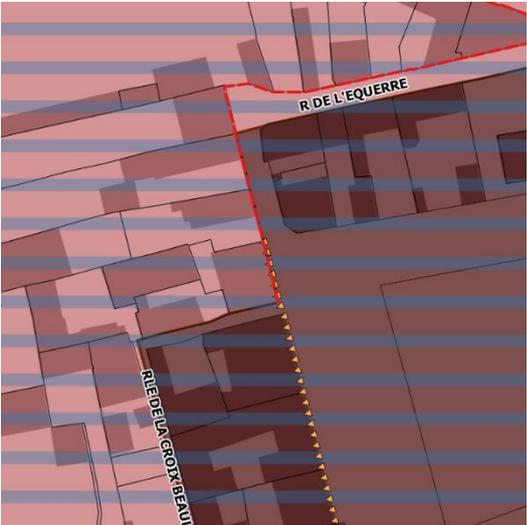
<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – ER 22 sur une superficie de 10ha.</p> 	<p>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°22 est supprimé.</p> 

## LOUVIERS : MODIFICATION DE LA ZONE UP

### Pourquoi cette modification ?

Pour s'assurer de la cohérence du zonage et des règles d'urbanisme dans le centre historique de Louviers, en intégrant en zone Up deux constructions donnant sur la place du Champ de Ville qui est elle-même déjà classée en zone Up.

**Modification du règlement graphique (zonage)**

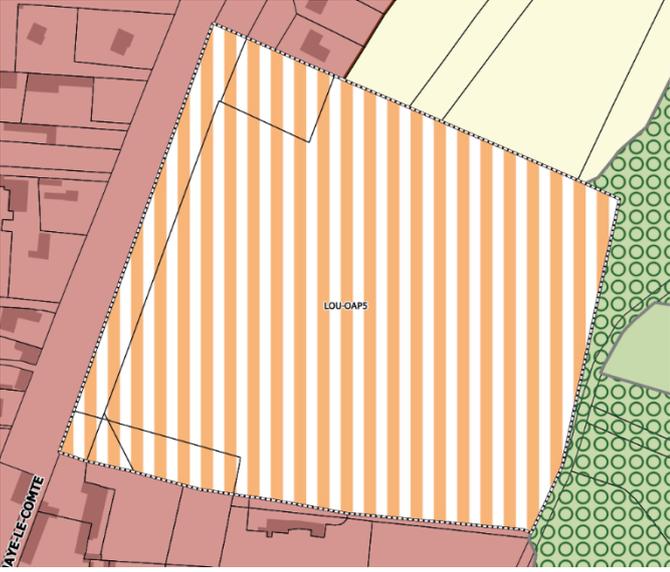
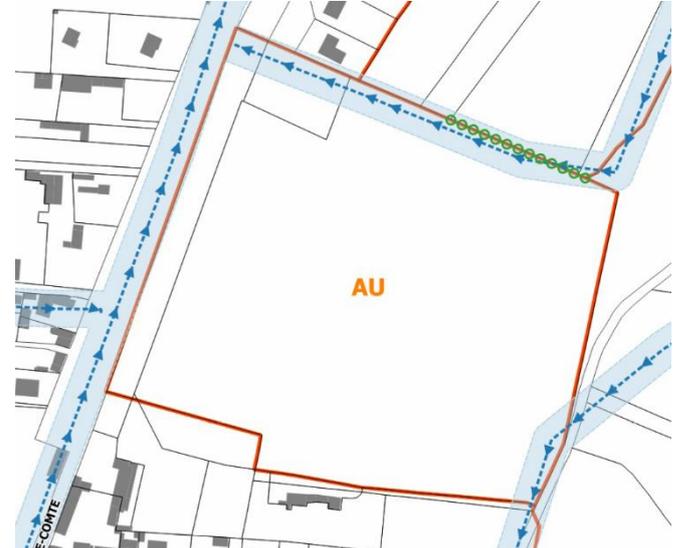
<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Parcelles AZ0333 et AZ0580 classées en zone U.</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles AZ0333 et AZ0580 sont désormais classées en zone Up, au même titre que le reste des constructions donnant sur la place du Champ de Ville.</p> 
<p>Zonage n°2 – Parcelles AZ0333 et AZ0580 classées en zone U.</p> 	<p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p> 

**LOUVIERS : ZONE AU DE LA ROUTE DE LA HAYE-LE-COMTE**

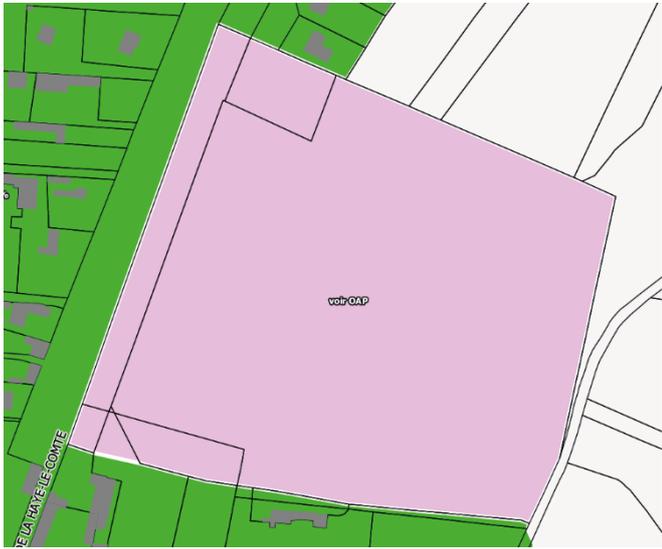
**Pourquoi cette modification ?**

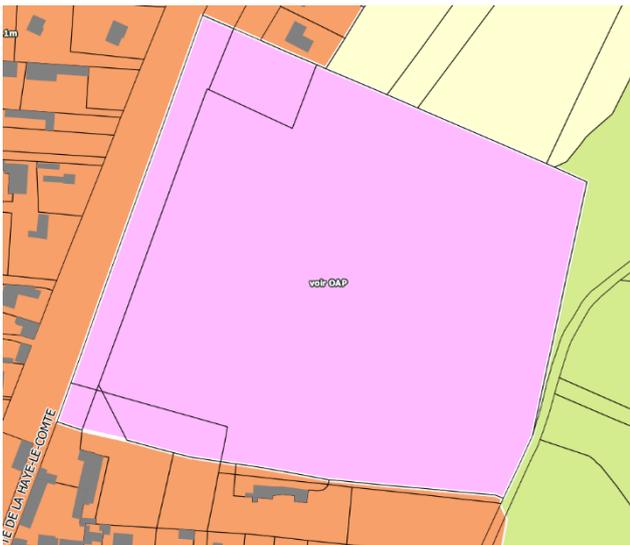
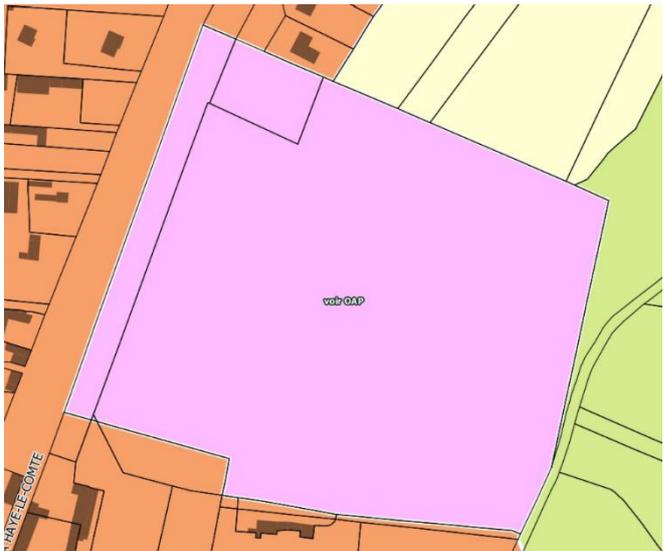
Retirer du périmètre de l'OAP un ensemble de parcelles qui ne facilitent pas la mise en œuvre du projet. Ces parcelles sont utilisées comme jardins d'agrément et il ne paraît pas opportun de les dissocier des habitations auxquelles elles sont rattachées.

▣ **Modification du règlement graphique (zonage)**

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la route de La Haye-le-Comte classé en zone AU avec périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – Une partie du secteur est reclassé en zone U et sorti du périmètre couvert par l'OAP, au niveau de la partie sud de l'OAP et les parcelles AN0198, AN0200 et AN0202.</p> 
<p>Zonage n°2 – Secteur de la route de La Haye-le-Comte classé 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**

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur des Masures renvoyant à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Comme pour le zonage, les parcelles AN0198, AN0200 et AN0202 ne sont plus couvertes par l'OAP. La règle prévoit désormais un minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver sur ces parcelles.</p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Secteur des Masures renvoyant à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Comme pour le zonage, les parcelles AN0198, AN0200 et AN0202 ne sont plus couvertes par l'OAP. La règle prévoit désormais un maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faîtage sur ces parcelles.</p> 

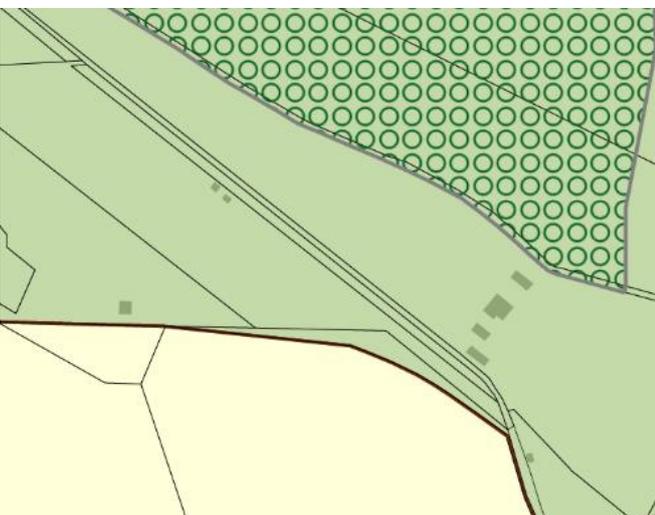
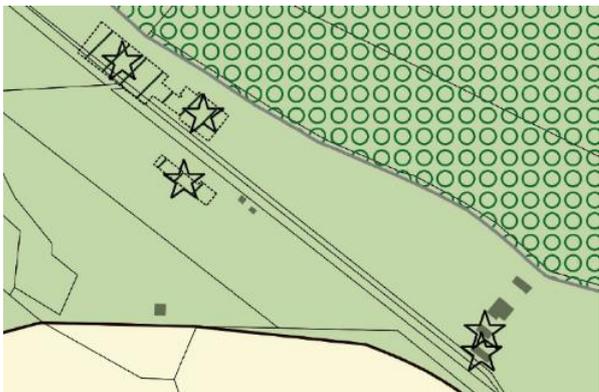
**Modification de l'OAP**

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p><i>Schéma d'OAP appliqué sur le secteur de la route de La Haye-le-Comte.</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur d'OAP</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>↔ Princes de liaisons douces à instaurer</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>▨ Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>⋯ Traitement paysager qualitatif en limite de rue</li> <li>⚡ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels</li> <li>● Aménagement paysager de haies (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> <li>⚡ Principe de cheminement doux.</li> </ul>	<p><i>Comme pour le zonage, les parcelles AN0198, AN0200 et AN0202 ne sont plus couvertes par l'OAP. Le périmètre de celle-ci est réduit d'environ 0,2ha (2000m²).</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur d'OAP</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>▨ Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>⚡ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels</li> <li>⋯ Traitement paysager qualitatif en limite de rue</li> <li>● Aménagement paysager de haies (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> <li>⚡ Principe de cheminement doux.</li> <li>↔ Princes de liaisons douces à instaurer</li> </ul>

**PITRES : CHANGEMENT DE DESTINATION ROUTE DE LA VALLEE GALANTINE**

**Pourquoi cette modification ?**

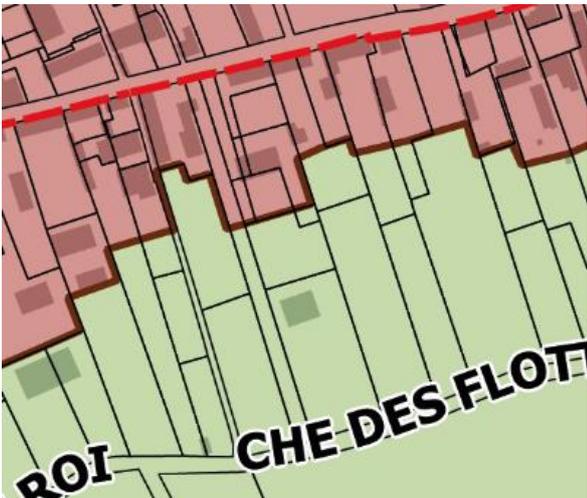
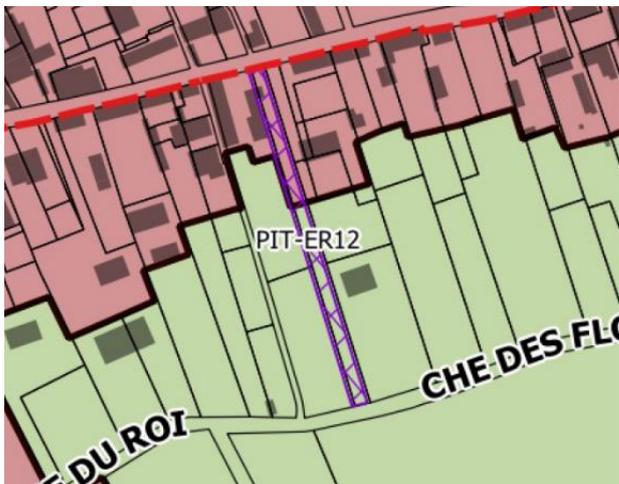
Permettre la reconversion de bâtiments dans un secteur isolé, dans un état de friche et donc promis à l'abandon s'il n'est pas possible de les remobiliser, à travers le développement d'une activité nouvelle.

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p><i>Zonage n°1 – Bâtiments situés route de la Vallée Galantine classés en zone N, sans changements de destination. Les bâtiments plus au nord ne sont pas référencés sur le cadastre.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Ajout d'un changement de destination au niveau de deux constructions au sud. Les bâtiments plus au nord, avec notamment l'ancienne usine, sont signalés en tant que bâtiments non cadastrés et pourront eux aussi faire l'objet d'un changement de destination.</i></p> <p><i>Les bâtiments pourront être à usage d'une sous-destination autorisée (avec ou sans condition) par le règlement de la zone N.</i></p> 

## PITRES : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE RUE DES MOULINS

### Pourquoi cette modification ?

Pour permettre la gestion du réseau d'assainissement des eaux usées, via l'acquisition d'une parcelle sous laquelle est installée une canalisation.

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – La parcelle B205 relie la rue des Moulins au chemin des Flotteaux et est classée à la fois en zone U (partie nord) et en zone N (partie sud).</p> 	<p>Zonage n°1 – la parcelle B205 fait l'objet d'un emplacement réservé (PIT-ER12) pour le compte de la commune de Pîtres, en vue d'y installer une canalisation pour l'assainissement des eaux usées.</p> 

## POSES : ZONE AU DES MASURES

### Pourquoi cette modification ?

Retirer du périmètre de l'OAP un terrain concerné par un projet de jardin partagé, dont la mise en œuvre est dissociée du projet encadré par l'OAP.

#### Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur des Masures classé en zone AU avec périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – Une partie du secteur est reclassé en zone U et sorti du périmètre couvert par l'OAP : parcelles ZB0384 (moitié nord), ZB0681 et ZB0682 (extrémité nord).</p> 

Zonage n°2 – Secteur des Masures classé en zone AU.

Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.



**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 PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié**

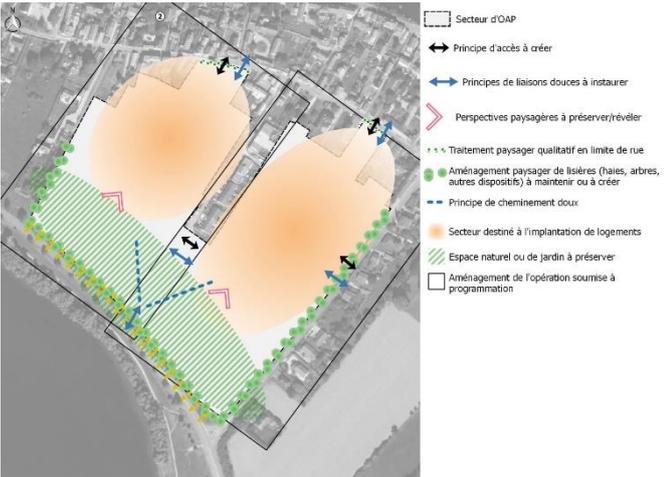
Secteur des Masures renvoyant à l'application de l'OAP.

Comme pour le zonage, les parcelles ZB0384 (moitié nord), ZB0681 et ZB0682 (extrémité nord) ne sont plus couvertes par l'OAP. La règle prévoit désormais un minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver, en parallèle de l'application du PPRi.



<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur des Masures renvoyant à l'application de l'OAP.</p> 	<p>Comme pour le zonage, les parcelles ZB0384 (moitié nord), ZB0681 et ZB0682 (extrémité nord) ne sont plus couvertes par l'OAP. La règle prévoit désormais un maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faîtage.</p> 

**Modification de l'OAP**

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Schéma d'OAP appliqué sur le secteur des Masures.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur d'OAP</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>↔ Principes de liaisons douces à instaurer</li> <li>↔ Perspectives paysagères à préserver/révéler</li> <li>↔ Traitement paysager qualitatif en limite de rue</li> <li>● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> <li>— Principe de cheminement doux</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>■ Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>□ Aménagement de l'opération soumise à programmation</li> </ul>	<p>Comme pour le zonage, les parcelles ZB0384 (moitié nord), ZB0681 et ZB0682 (extrémité nord) ne sont plus couvertes par l'OAP. Le périmètre de celle-ci est réduit d'environ 0,15ha (1500m<sup>2</sup>).</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Secteur d'OAP</li> <li>↔ Principes de liaisons douces à instaurer</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>↔ Perspectives paysagères à préserver/révéler</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>■ Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>□ Aménagement de l'opération soumise à programmation</li> <li>▲ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels</li> <li>↔ Traitement paysager qualitatif en limite de rue</li> <li>● Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> <li>— Principe de cheminement doux</li> </ul>

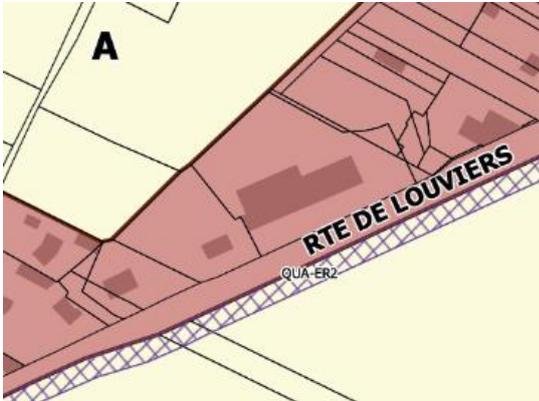
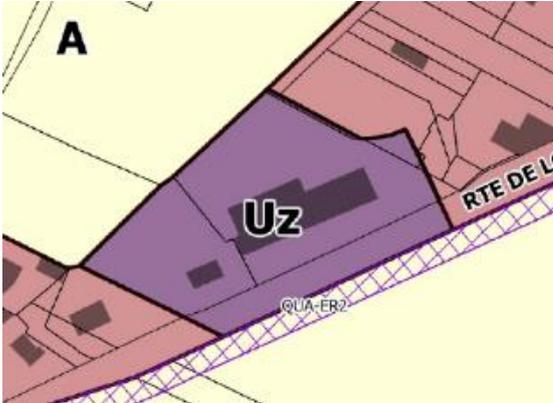
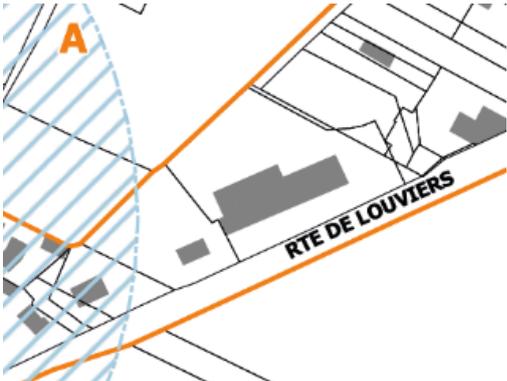
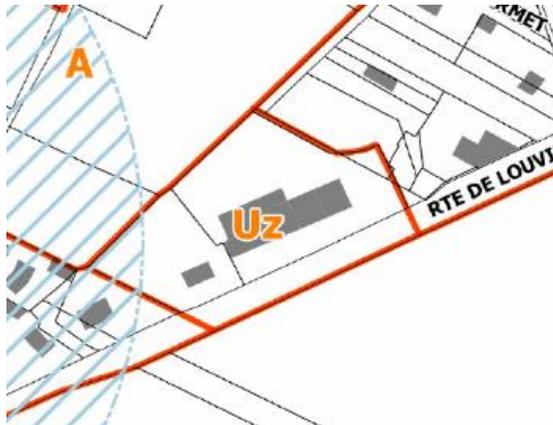
## QUATREMARE : ZONE Uz ROUTE DE LOUVIERS

### Pourquoi cette modification ?

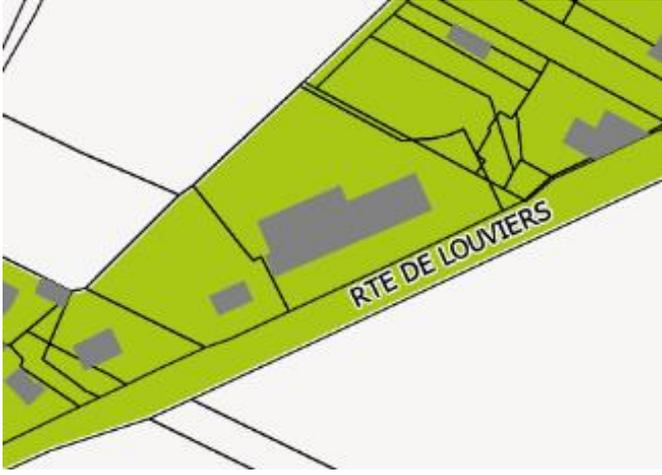
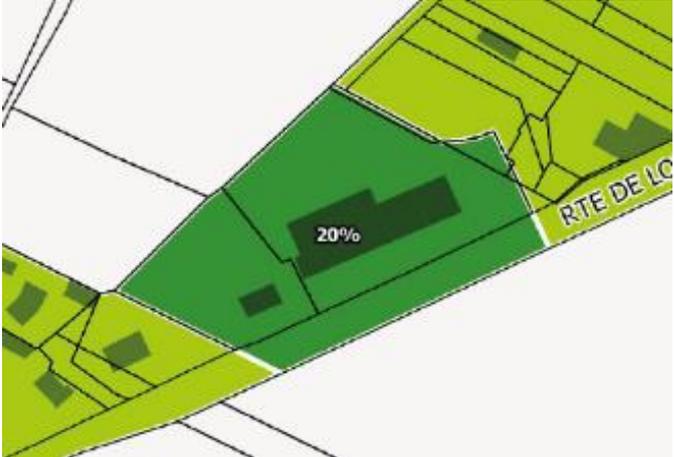
L'entreprise Interlin-Unilin, installée sur la commune de Quatremare, 13 route de Louviers, développe une activité de vente et de réparation de machines agricoles spécialisée dans les machines de récolte et de transformation du lin. Elle est présente depuis plusieurs années sur le plateau du Neubourg et a créé des liens forts avec les agriculteurs du secteur. Son développement est continu et l'amène aujourd'hui à vouloir adapter ses installations, notamment pour améliorer la sécurité et le confort de ses collaborateurs. L'entreprise Interlin-Unilin souhaite ainsi agrandir et moderniser ses locaux et investir dans du nouveau matériel.

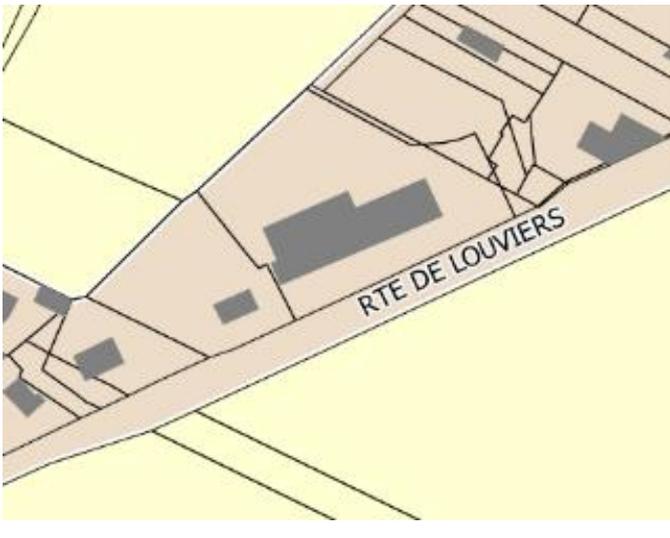
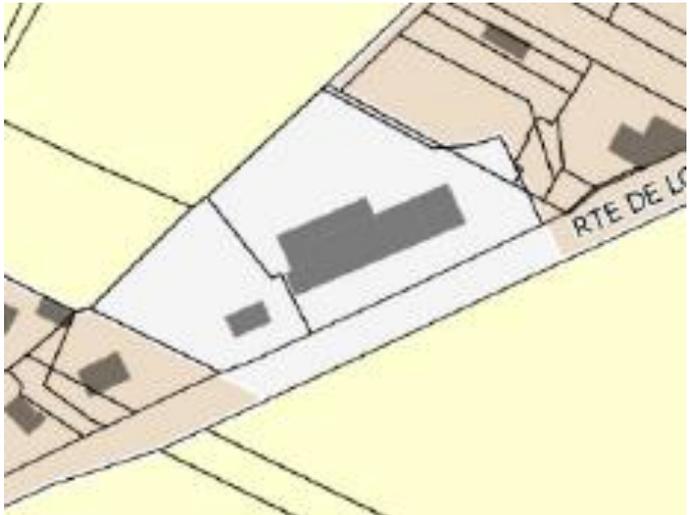
Ce projet de modernisation se heurte à la réglementation du PLUiH. Le terrain sur lequel est installée l'entreprise est en effet classé en zone urbaine (U), zone qui n'autorise pas les constructions à destination d'industrie. C'est pourquoi, afin de permettre le maintien et le développement d'une activité existante, compatible avec la fonction habitat présente à proximité, il est proposé de modifier le zonage applicable au terrain en le classant en zone Uz.

### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la route de Louviers (parcelles B0586, B0588, ZB0072, ZB0117 et ZB0118) classé en zone U.</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles B0586, B0588, ZB0072, ZB0117 et ZB0118 sont classées en zone Uz.</p> 
<p>Zonage n°2 – Secteur de la route de Louviers (parcelles B0586, B0588, ZB0072, ZB0117 et ZB0118) classé en zone U.</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**

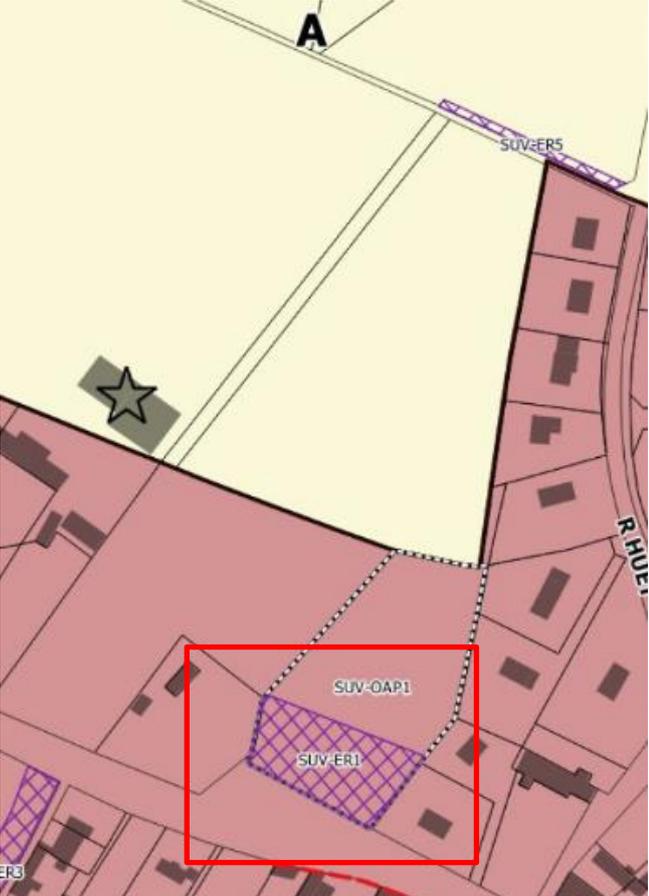
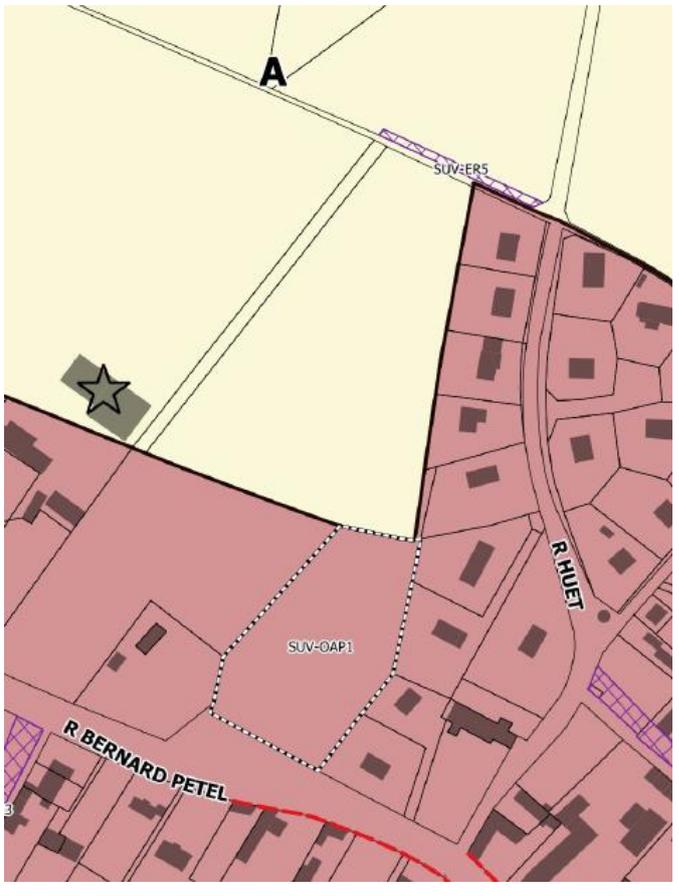
<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p><i>Secteur de la route de Louviers concerné par un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre.</i></p> 	<p><i>Secteur de la route de Louviers (parcelles B0586, B0588, ZB0072, ZB0117 et ZB0118) désormais concerné par un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre.</i></p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p><i>Secteur de la route de Louviers non concerné par règles de hauteurs maximums de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage.</i></p> 	<p><i>Le secteur de la route de Louviers (parcelles B0586, B0588, ZB0072, ZB0117 et ZB0118) n'est désormais plus concerné par l'application de règles de hauteurs maximums des constructions.</i></p> 

## SURVILLE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

### Pourquoi cette modification ?

Supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu de figurer à travers le PLUiH selon les élus de la commune de Surville.

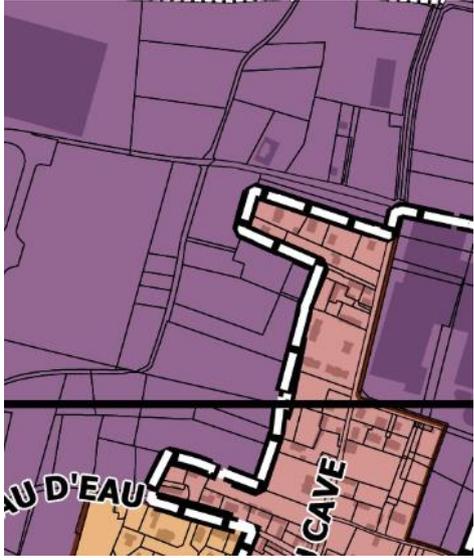
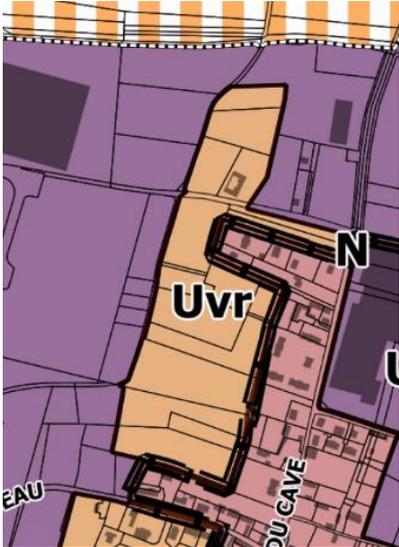
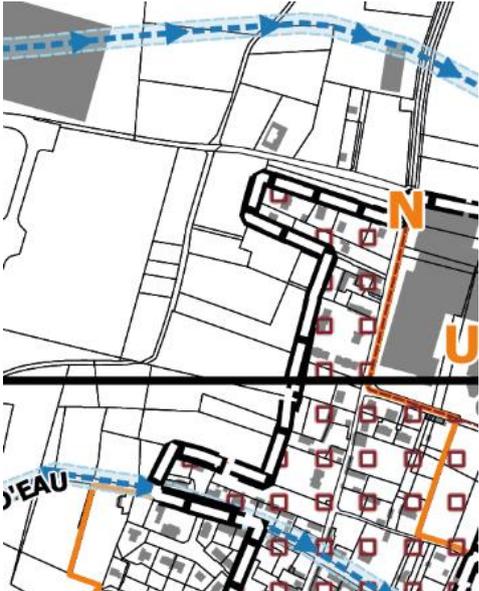
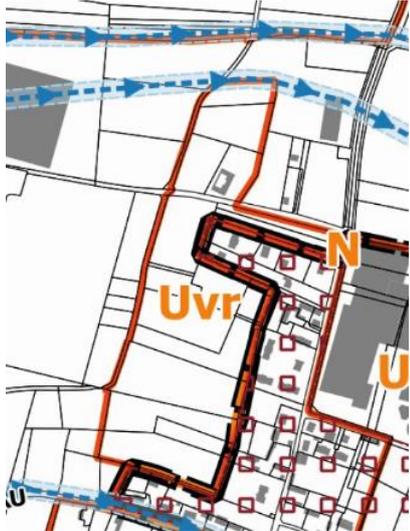
<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p data-bbox="108 555 786 622"><i>Zonage n°1 – Emplacement réservé n°1 pour l'agrandissement de la place publique.</i></p> 	<p data-bbox="810 571 1489 609"><i>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°1 est supprimé.</i></p> 

## VAL-DE-REUIL : SECTEUR DE LA COULINIÈRE

### Pourquoi cette modification ?

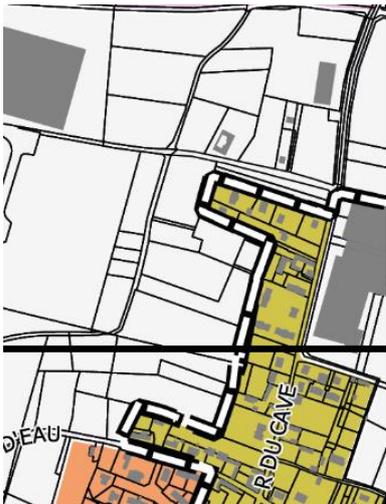
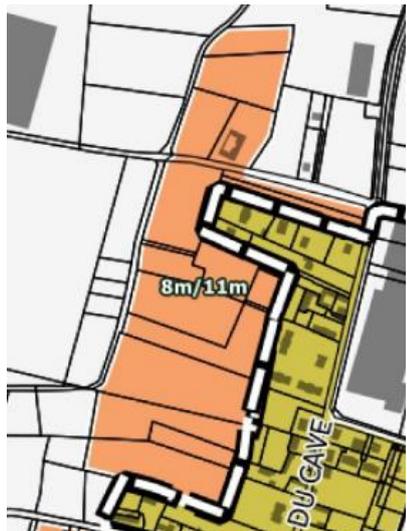
Réparer une erreur de zonage pour une opération de logements déjà entamée au moment de l'approbation du PLUiH en novembre 2019 mais encore non répertoriée au cadastre.

#### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la Coulinière classé en zone Uz.</p> 	<p>Zonage n°1 – Le secteur de la Coulinière est classé en zone Uvr.</p> 
<p>Zonage n°2 – Secteur de la Coulinière classé 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**

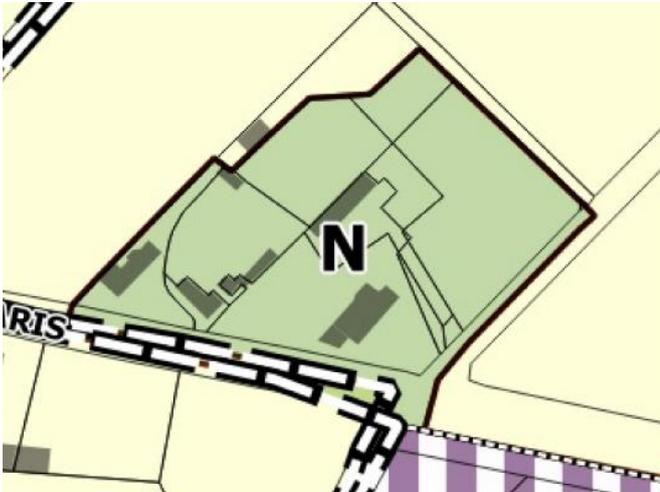
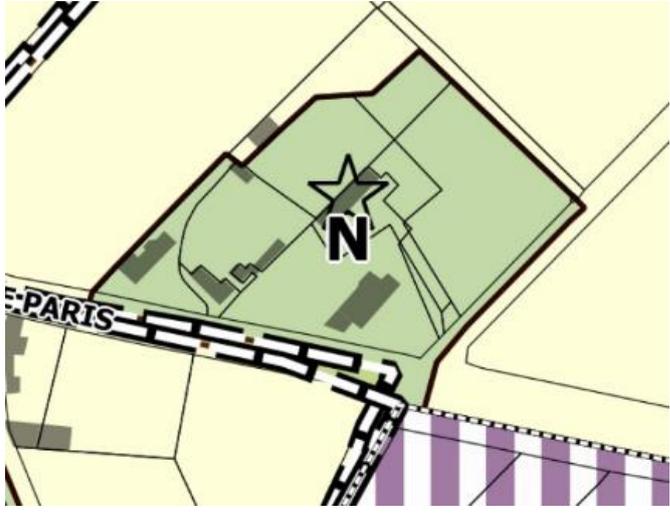
<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p>Secteur de la Coulinière concerné par un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre.</p> 	<p>Secteur de la Coulinière concerné par un minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre.</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur de la Coulinière non concerné par l'application de règles de hauteurs maximums des constructions.</p> 	<p>Le secteur de la rue de la Coulinière se voit appliquer des règles de hauteurs maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage.</p> 

## VIRONVAY : CHANGEMENT DE DESTINATION LE MOULIN LEQUEUX

### Pourquoi cette modification ?

Permettre la création d'un hébergement touristique dans le hameau du Moulin Lequeux et ainsi faciliter la reconversion du bâtiment concerné.

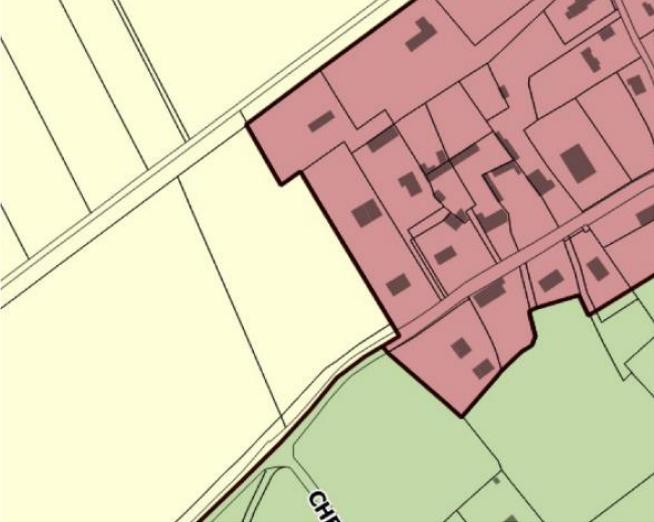
<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Bâtiments situés au niveau du lieu-dit du Moulin Lequeux (route de Paris) classés en zone N, sans changements de destination.</p> 	<p>Zonage n°1 – Ajout d'un changement de destination (étoile noire) au niveau d'une ancienne maison pour en faire un hébergement touristique.</p> 

## AMFREVILLE-SUR-ITON : SECTEUR DE LA ROUTE DE LOUVIERS

### Pourquoi cette modification ?

L'objectif de la modification est de classer en zone naturel un espace dont les caractéristiques boisées participent fortement à la qualité paysagère de l'entrée du village. L'enjeu est ainsi d'appliquer un règlement qui protège cet espace et la végétation qui s'y trouve, plutôt que celui de la zone agricole qui laisserait la possibilité de construire un bâtiment à usage agricole à cet endroit.

▣ **Modification du règlement graphique (zonage)**

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur de la route de Louviers classé en zone A.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Le secteur de la route de Louviers est désormais classé en zone N.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur de la route de Louviers classé en zone A.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

**▣ Modification du plan des hauteurs**

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p><i>Le secteur de la route de Louviers est concerné par des règles de hauteurs maximales définies par le règlement de la zone A.</i></p> 	<p><i>Le secteur de la route de Louviers est désormais concerné par des règles de hauteurs maximales définies par le règlement de la zone N.</i></p> 

**D. Les modifications apportées aux OAP**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**▣ Lexique**

Les termes « d'opération d'aménagement d'ensemble » et « d'opération unique » sont définis par le lexique des OAP (p.11). Ces ajouts permettent de donner une définition complète de ces termes employés à travers certaines OAP du PLUiH.

**IGOVILLE : OAP RUE DU VERGER**

**Pourquoi cette modification ?**

Améliorer l'opérationnalité de l'OAP et compléter les dispositions attendues autour de l'aménagement du secteur rue du Verger.

**▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

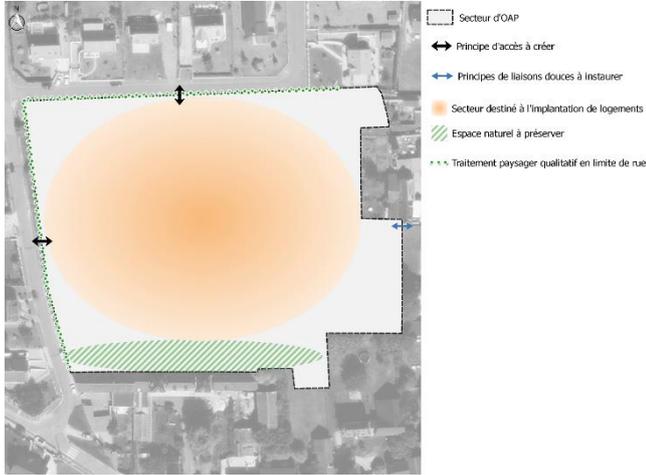
La modification concerne le document « *5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2* ». L'OAP rue du Verger est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Voiries et accès	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP demande désormais que le futur quartier soit traversé d'est en ouest grâce à un cheminement doux de type mail planté</li> <li>- Un maillage de venelles devra également être prévu et s'implanter en continuité des venelles existantes rue de la Ravine</li> </ul>	L'objectif est de renforcer les possibilités de mobilités douces dans le futur quartier et de s'assurer de leur caractère traversant, en lien avec les voies existantes aux alentours, de façon à optimiser l'intégration du futur quartier dans le tissu urbain existant.
Qualité environnementale	18	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est désormais attendu que l'aménagement prévoit la création d'un espace paysager dans le cœur du site pour permettre la convivialité, à travers une ambiance de verger. Cet aménagement devra pouvoir être fait en continuité et en tant que centralité du futur quartier et ce, même en cas de phasage de l'opération.</li> <li>- Le noyer présent sur le site doit être protégé et mis en avant en tant qu'élément paysager majeur</li> </ul>	<p>La création d'un espace paysager dans le cœur du site doit permettre d'assurer un aménagement qualitatif pour les futurs résidents. La précision apportée concernant sa continuité et son emplacement central vise à s'assurer qu'en cas de phasage de l'opération, la création de cet espace ne soit pas différée et remise à une phase ultérieure, au risque de le déplacer dans une partie du site qui ne serait pas adaptée à l'usage que l'on attend pour cet espace paysager.</p> <p>La protection du noyer fait écho à la volonté affichée à travers le règlement graphique (plan de zonage n°2) de protéger cet élément remarquable du paysage. Cette protection doit servir la qualité de l'aménagement du site.</p>
Proposer une architecture cohérente et de qualité	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet doit proposer un traitement architectural contemporain qui s'intègre dans le tissu urbain environnant à la fois ancien et pavillonnaire. Pour cela, il devra être tenu compte de l'organisation spatiale du bâti, de la volumétrie des constructions, des matériaux, des couleurs, etc.</li> </ul>	L'objectif est de s'assurer que les nouvelles constructions respecteront le cadre architectural environnant et que l'aménagement attendu ne viendra pas dénaturer le paysage bâti du centre-bourg.
Implantation des constructions	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP précise que le retrait d'implantation des constructions le long de la rue des Marais ne pourra être supérieure à 5m.</li> </ul>	Cette précision a pour objectif de favoriser la création d'un front bâti homogène le long de la rue des Marais, avec des constructions plus ou moins alignées entre elles.

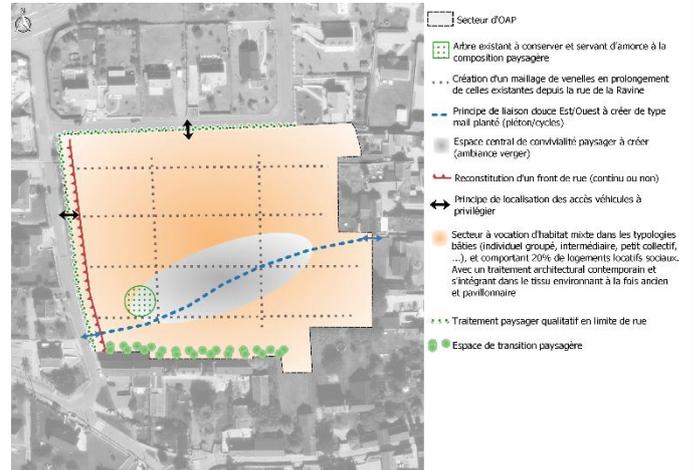
**Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

**Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié**

**OAP rue du Verger – schéma d'aménagement**



**OAP rue du Verger – Les orientations d'aménagement et le périmètre de l'OAP sont modifiés.**



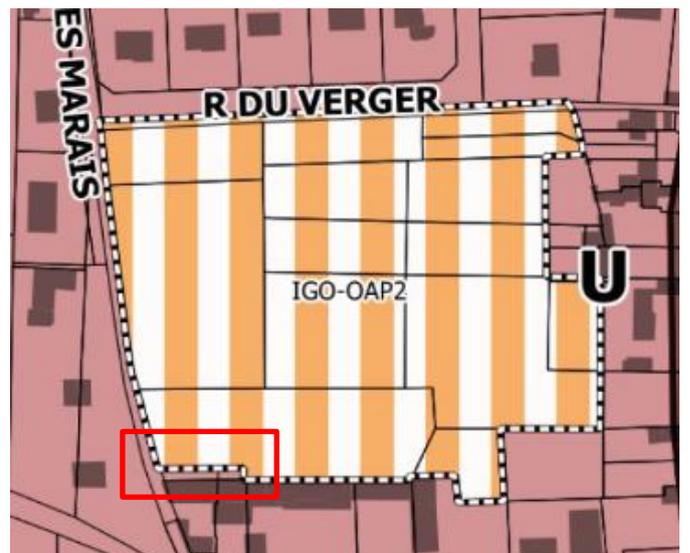
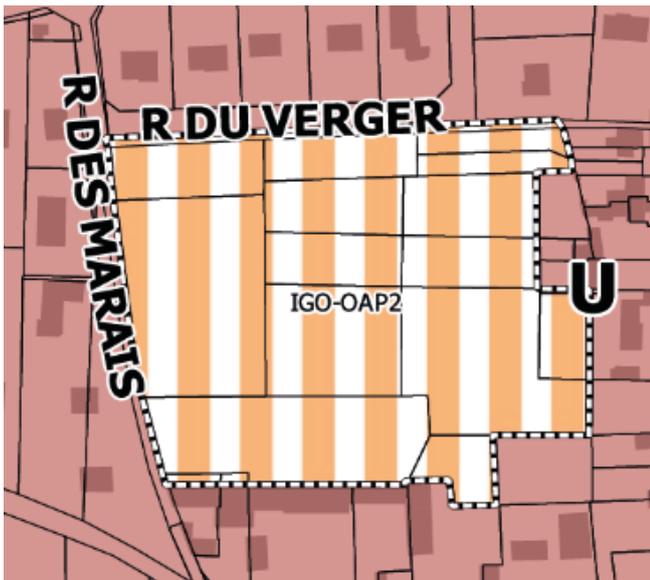
**Modification du règlement graphique (zonage)**

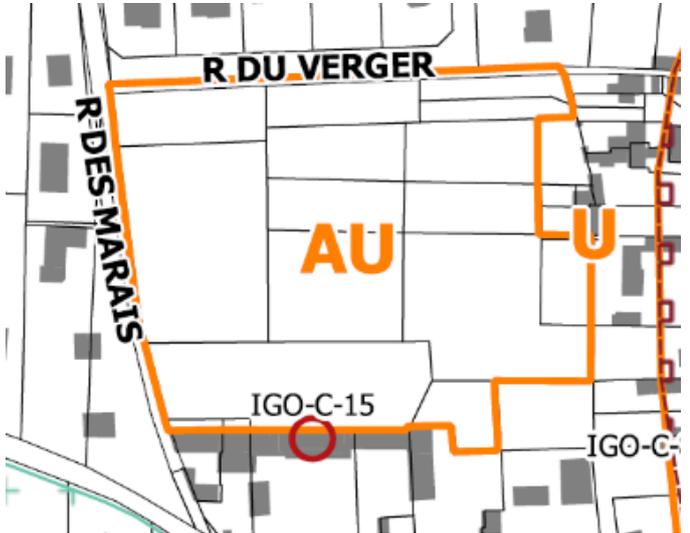
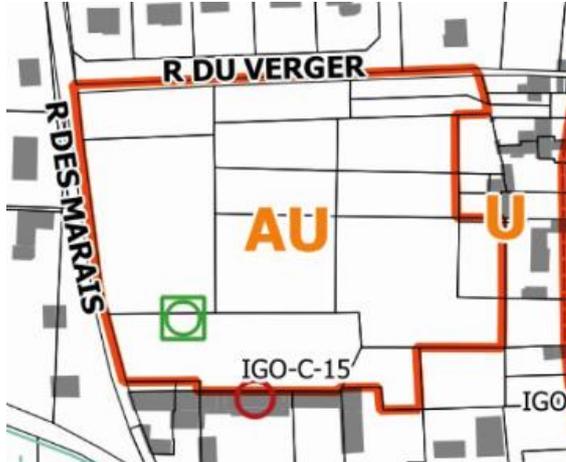
**Extrait du zonage n°1 issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

**Extrait du zonage n°1 modifié**

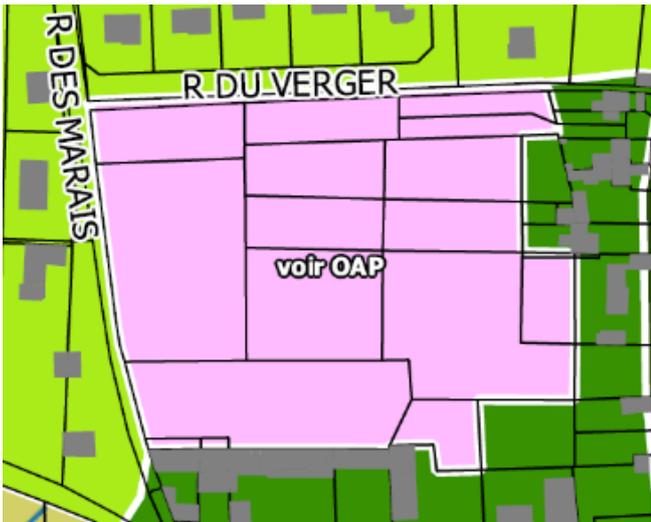
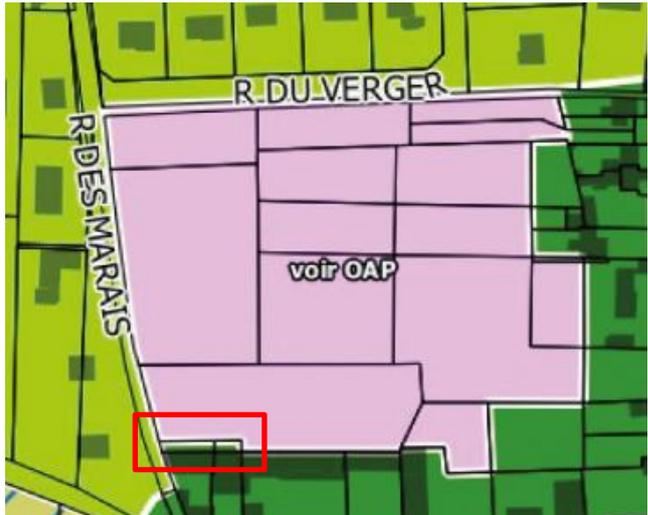
Zonage n°1 – Secteur de la rue du Verger classé en zone AU avec un périmètre d'OAP.

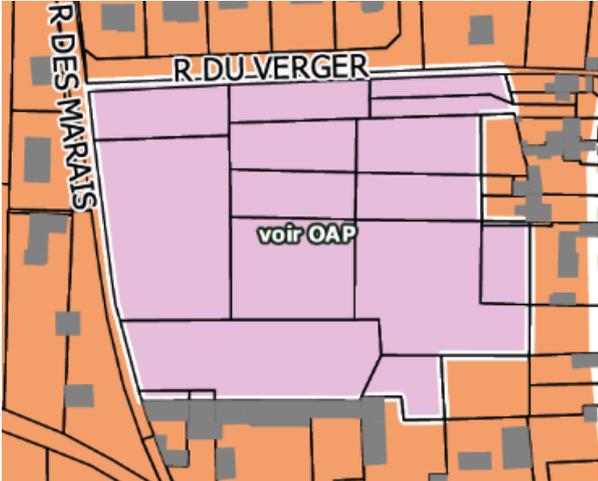
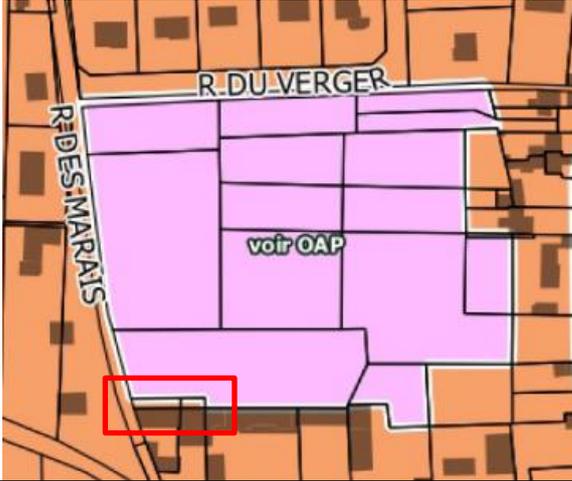
Zonage n°1 – La zone AU et le périmètre d'OAP sont légèrement réduits : les parcelles A0507 et A0508 sont classées en zone U et ne sont plus couvertes par l'OAP.



<b>Extrait du zonage n°2 issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage n°2 modifié</b>
<p>Zonage n°2 – Secteur de la rue du Verger classé en zone AU.</p> 	<p>Zonage n°2 – La zone AU est légèrement réduite : les parcelles A0507 et A0508 sont classées en zone U. Le noyer présent sur le site est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur de la rue du Verger avec des règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié : les parcelles A0507 et A0508 ne sont plus couvertes par l'OAP de la rue du Verger et se voient attribuer un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre.</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur de la rue du Verger avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié : les parcelles A0507 et A0508 ne sont plus couvertes par l'OAP de la rue du Verger et se voient attribuer des règles de hauteurs maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage.</p> 

## INCARVILLE : OAP RUE DE LÉRY

### Pourquoi cette modification ?

L'aménagement de la partie située à l'ouest de la rue de Léry a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée pendant la phase d'approbation du PLUiH. Son intégration à l'OAP n'a plus lieu d'être.

### 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 rue du Verger est modifiée sur les points suivants :

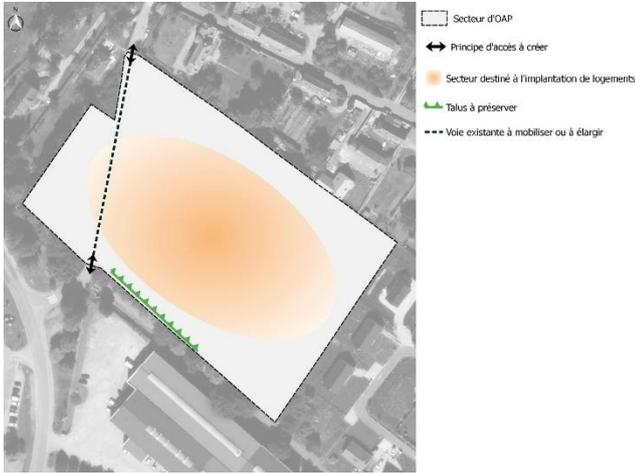
Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Superficie du site	39	- La superficie du secteur d'OAP est réduite et passe de 1,75ha à 1,56ha.	La partie à l'ouest de la rue de Léry est retirée du secteur d'OAP pour recentrer l'aménagement attendu uniquement sur la partie et faciliter sa mise en œuvre.

**Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

**Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié**

OAP rue de Léry – schéma d'aménagement

OAP rue de Léry – Le périmètre de l'OAP est modifié avec le retrait de la partie ouest.



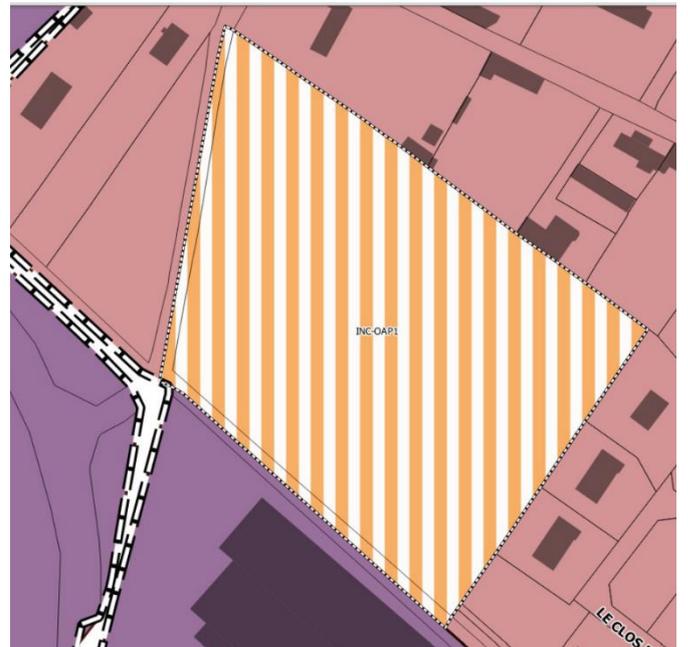
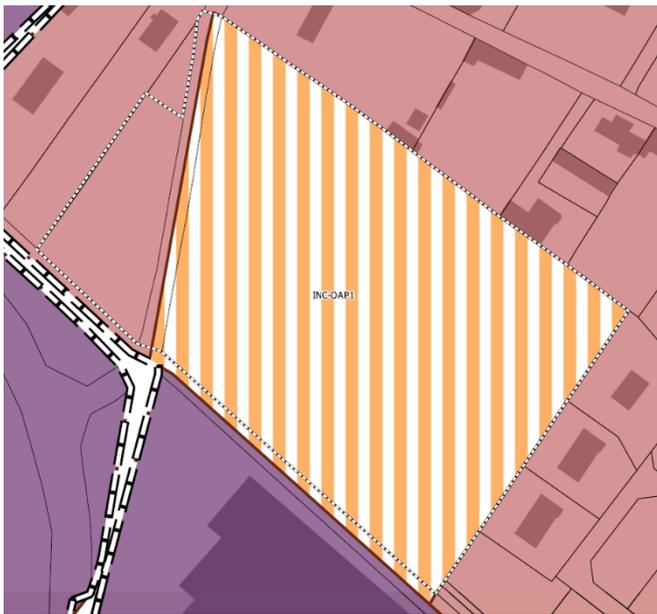
**Modification du règlement graphique (zonage)**

**Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

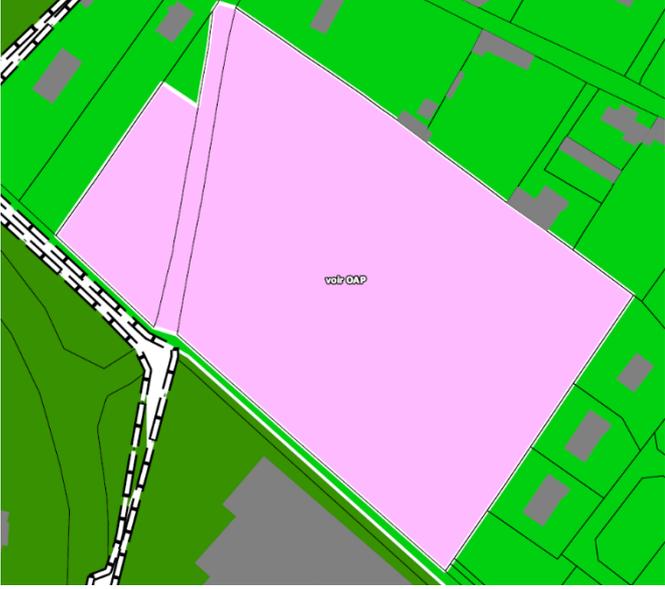
**Extrait du zonage modifié**

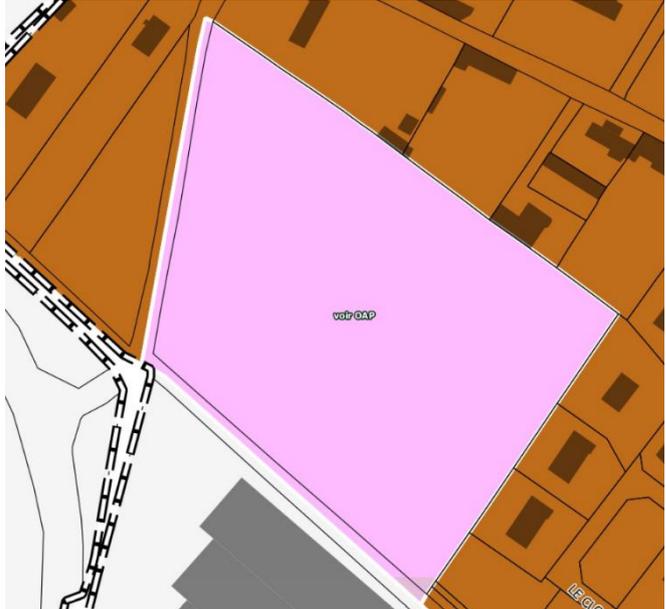
Zonage n°1 – Secteur de la rue de Léry et son périmètre d'OAP à cheval sur les zones U et AU.

Zonage n°1 – Le périmètre d'application d'une OAP est réduit. La parcelle située à l'ouest de la rue de Léry est retirée du secteur d'OAP.



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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur de la rue de Léry avec règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé pour la parcelle à l'ouest de la rue de Léry – celle-ci se voit appliquer une règle de 30% d'espaces libres de pleine terre minimum.</p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Secteur de la Fringale avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé pour la parcelle à l'ouest de la rue de Léry – celle-ci se voit appliquer des règles de hauteurs maximums de 6m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faîtage.</p> 

## INCARVILLE : OAP DE LA FRINGALE

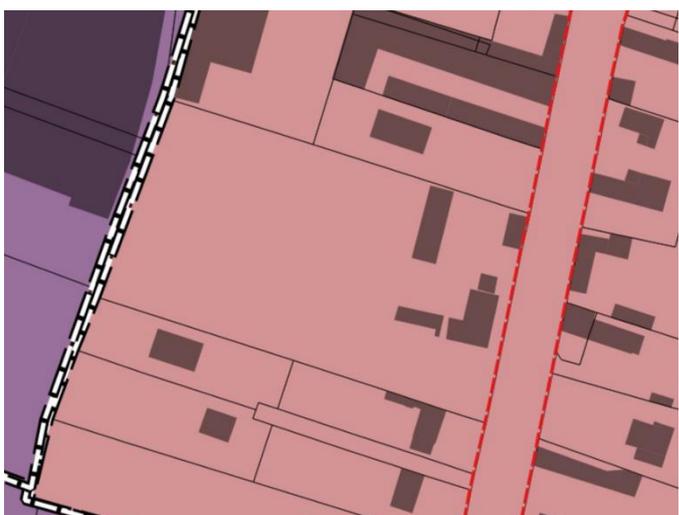
### Pourquoi cette modification ?

L'OAP aujourd'hui ne se justifie plus car le projet qu'elle devait encadrer n'est plus d'actualité. Elle était à vocation mixte activité et habitat et permettait la gestion de la transition entre la partie dédiée pour le logement en front de l'avenue Winston Churchill et la partie dédiée à de l'activité à l'ouest de la parcelle.

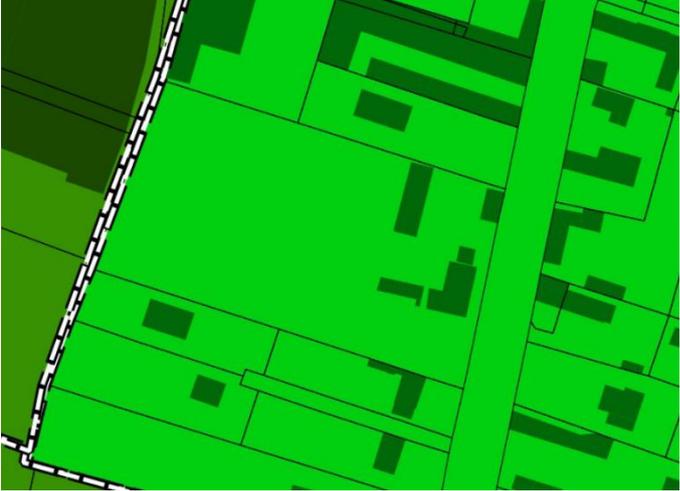
#### ▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

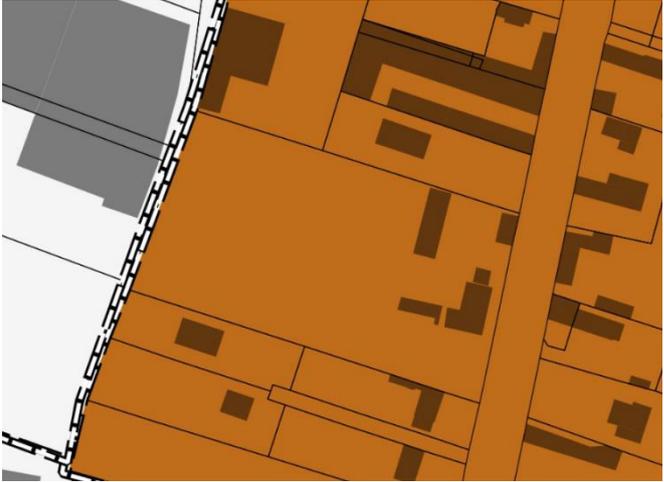
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». **L'OAP du secteur de la Fringale à Incarville est supprimée du document (p.63 à 69).**

#### ▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la Fringale</p> 	<p>Zonage n°1 – Le périmètre d'application d'une OAP est supprimé. Le secteur demeure classé en zone U.</p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p><i>Secteur de la Fringale avec règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de la Fringale se voit appliquer une règle de 30% d'espaces libres de pleine terre minimum.</i></p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p><i>Secteur de la Fringale avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de la Fringale se voit appliquer des règles de hauteurs maximums de 6m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faîtage.</i></p> 

## INCARVILLE : OAP RUE DES FORIERES

### Pourquoi cette modification ?

Ramener l'objectif de production de logements à un niveau atteignable, en se basant sur l'objectif de densité du SCoT (12 log./ha). L'autre objectif concerne l'inversement de la programmation, pour permettre de mobiliser en premier la partie est du secteur.

### ▣ 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 rue des Forières est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Les objectifs poursuivis – Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	48	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'objectif de conduire une opération unique est supprimé</li> <li>- L'objectif du nombre de logements à produire est revu à la baisse et passe d'une trentaine de logements à une quinzaine</li> </ul>	<p>La suppression du terme « d'opération unique » s'explique par le fait de vouloir affirmer le fait que l'aménagement du secteur suivra bien deux phases d'aménagement.</p> <p>La baisse de l'objectif en logements à produire s'explique par une densité initiale trop élevée et compliquant la mise en œuvre de l'opération. La quinzaine de logements retenu permet de rester compatible avec l'objectif du SCoT pour une densité de 12 log./ha.</p>
Programmation	52	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le phasage du projet est modifié et prévoit désormais que la phase 1 de l'aménagement devra être conduit sur la moitié est du secteur d'OAP, tandis que la phase 2 sera entreprise sur la partie ouest</li> </ul>	<p>La modification facilite la mise en œuvre du projet en permettant de mobiliser en premier la partie du site la plus facilement aménageable.</p>

## LA HAYE-MALHERBE : OAP RUE NEUVE

### Pourquoi cette modification ?

Pour repenser les principes d'aménagement initialement prévus par l'OAP et afficher de nouvelles orientations, notamment en matière d'accès et de circulations douces. Le périmètre de l'OAP doit en ce sens être modifié.

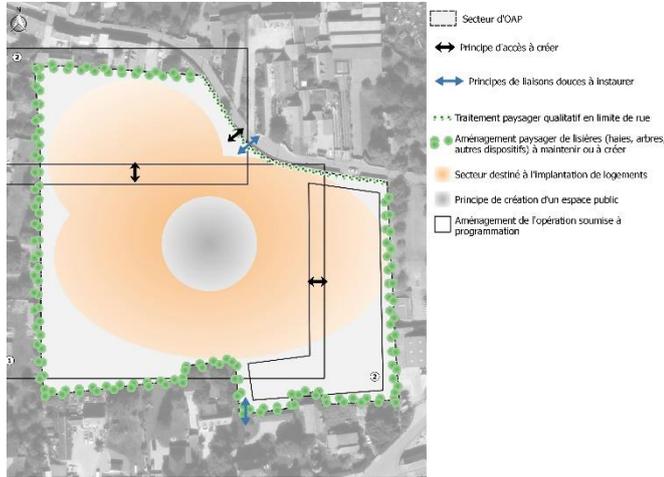
### ▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Superficie du site	71	- Le secteur couvert par l'OAP est réduit de 0,1ha, pour passer de 2,21ha à 1,97ha.	Les modifications apportées au niveau du périmètre couvert par l'OAP visent à recentrer l'aménagement sur les secteurs les plus appropriés pour entreprendre l'urbanisation attendue sur ce secteur.
Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	72	- L'aménagement du site devra désormais faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, plutôt que d'une opération unique	Cet ajout permet de faire en sorte que l'aménagement du site se fasse en cohérence, mais aussi à travers l'éventualité de plusieurs phases d'aménagement.
		- L'objectif de production de logements passe d'une vingtaine à une fourchette comprise entre 25 et 40 logements	Modification qui permet de mettre en cohérence les objectifs de l'OAP avec le projet envisagé par la commune de La Haye-Malherbe et l'Agglomération Seine-Eure.
Voirie et accès	72	- L'accès à créer sur la rue Neuve n'est plus considéré comme étant l'accès principal à créer. - Il est désormais précisé qu'un second accès au site sera créé depuis la rue de la Poste.	L'objectif est de s'assurer de la mise en place d'une voirie traversante et d'une boucle de circulation pour les véhicules et les modes doux entre la rue Neuve, le futur quartier et la rue de la Poste.
Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	74	- L'OAP prévoit désormais la protection du mur en maçonnerie existant le long de la rue Neuve, voire même sa restauration si nécessaire.	Cette disposition vise à garantir la protection de ce mur qui participe à la qualité de l'espace urbain.
Programmation	76	- L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.	Il est décidé de ne pas contraindre l'aménagement du site avec l'application d'une programmation particulière, ni d'un phasage précis dans le déroulement attendu des opérations. Le fait que l'OAP exige une opération d'aménagement d'ensemble est jugé comme suffisant pour garantir la cohérence de l'opération à venir.

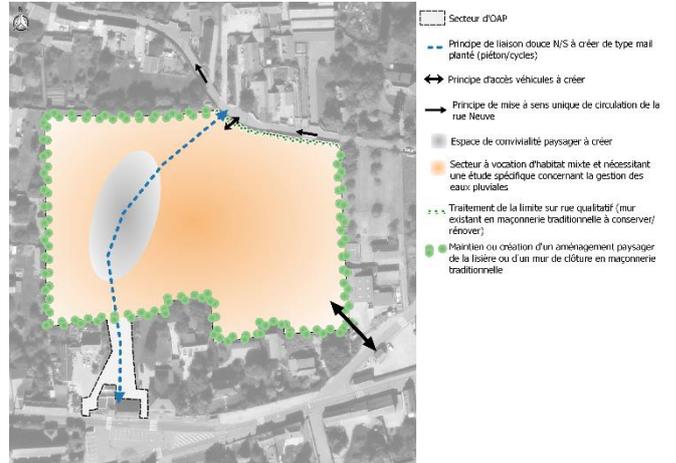
**Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

*OAP rue Neuve – schéma d'aménagement*



**Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié**

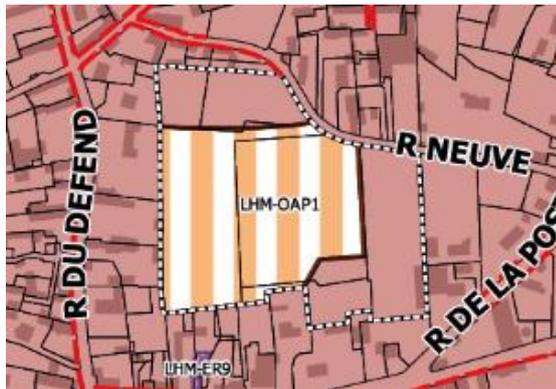
*OAP rue Neuve – Le périmètre de l'OAP et les orientations d'aménagement sont modifiés.*



**Modification du règlement graphique (zonage)**

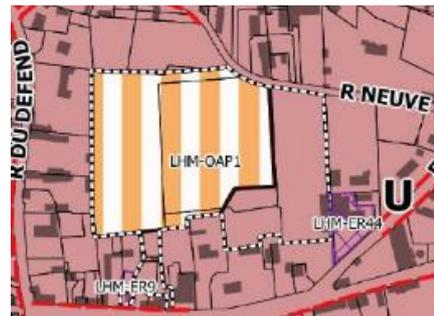
**Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

Zonage n°1 – Secteur de la rue Neuve avec un périmètre d'OAP à cheval sur les zones U et AU.

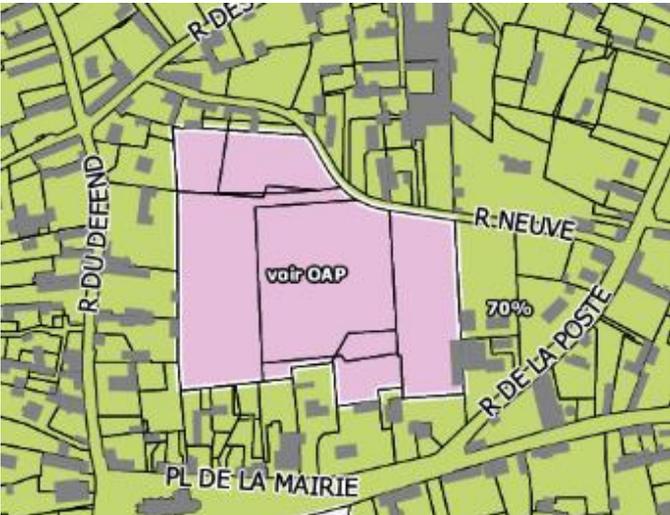


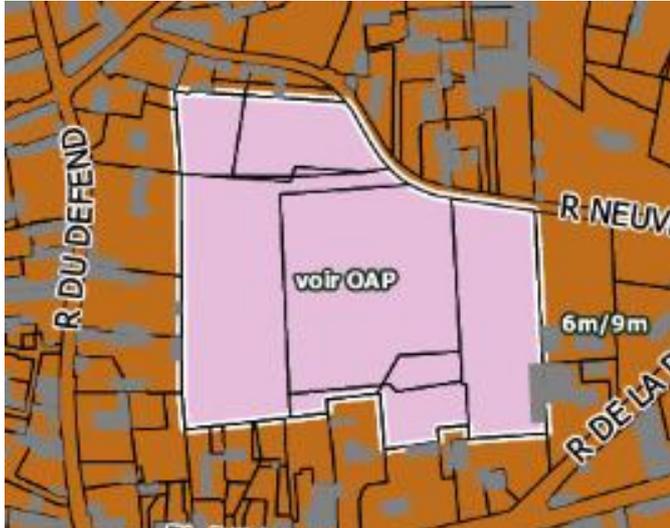
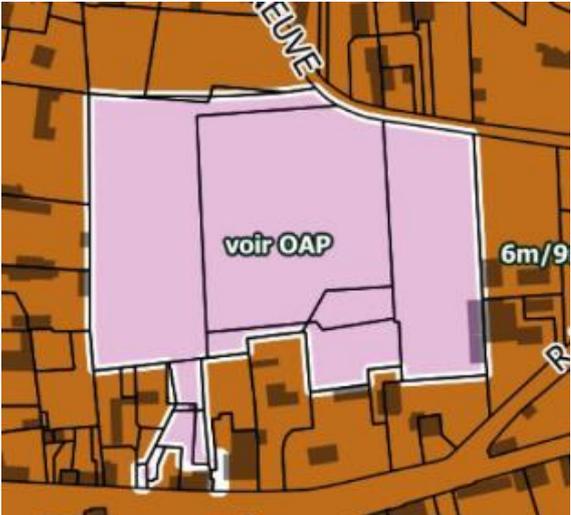
**Extrait du zonage modifié**

Zonage n°1 – Le périmètre d'application de l'OAP est modifié. Un emplacement réservé (ER44) est appliqué (parcelle F787) pour créer un accès rue de la Poste et participer à la requalification de l'entrée est du centre-bourg.



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

<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p>Secteur de la rue Neuve avec des règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié.</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur de la rue Neuve avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié.</p> 

## LOUVIERS : OAP RUE DU 11 NOVEMBRE

### Pourquoi cette modification ?

Pour recentrer l'OAP autour de la rue du 11 Novembre qui constitue une bonne partie de l'axe structurant entre Louviers, Incarville et Val-de-Reuil. L'enjeu est que l'OAP permette d'anticiper le renouvellement de ce cœur urbain autour de l'arrivée prochaine de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service.

### **☐ 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 rue du 11 Novembre est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Présentation du site – Superficie du site	175	- La superficie du secteur d'OAP passe de 11,35 à 8,6ha	Le périmètre de l'OAP a été réduit avec la suppression du secteur compris entre la rue du Docteur Blanchet et l'impasse Saint-Germain.
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	176	- Le secteur doit désormais pouvoir accueillir des hébergements ; - L'objectif de production de 500 logements comprend également des places d'hébergements ; - L'objectif de production de 20% de logements sociaux constitue désormais un maximum.	La possibilité d'accueillir des hébergements s'explique par le projet de création d'un Ehpad sur le secteur.  Le fait que les hébergements sont aussi compatibles parmi l'objectif de production de 500 logements s'explique par la volonté de respecter les objectifs donnés par le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUiH.  L'objectif maximum de production de 20% de logements sociaux se justifie à travers le fait que la commune de Louviers abrite déjà une proportion importante (41%) de logements locatifs sociaux.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	177	- Le minimum de nombre de places de stationnement attendu pour les logements individuels et intermédiaires passe de deux unités à une seule.  - Concernant le stationnement pour les deux-roues non motorisés, l'OAP précise désormais que « <i>pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun</i> ».	La desserte du secteur par le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) justifie de réduire les attentes en termes de places de stationnement pour les véhicules motorisés.  La modification concernant le stationnement pour les deux-roues non motorisés vise à compléter l'OAP sur ces dispositions manquantes.
Qualité environnementale	178	- La part des espaces non bâtis perméables est ramenée à 10%, contre 20% auparavant.	L'objectif est d'optimiser la densification bâtie d'un quartier

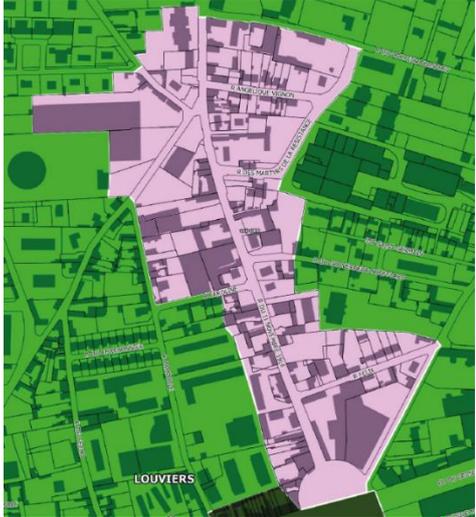
		entièrement compris dans le tissu urbain du centre-ville de Louviers.
--	--	---

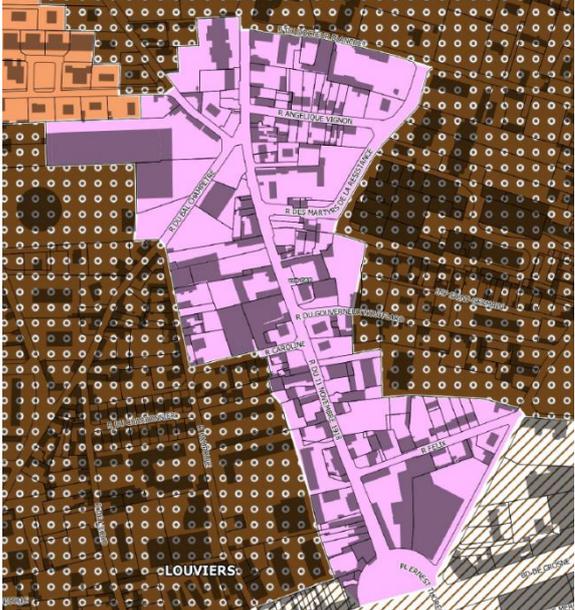
<p><b>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</b></p>
<p>OAP rue du 11 Novembre – schéma d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'OAP</li> <li>--- Voie structurante à mobiliser et à élargir</li> <li>← Principes de liaisons douces à instaurer</li> <li>▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun</li> <li>Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>Secteur destiné à l'implantation d'équipements</li> <li>⋯ Secteur de mixité des destinations</li> </ul>	<p>OAP rue du 11 Novembre – Le périmètre de l'OAP est modifié avec la suppression du secteur compris entre la rue du Docteur Blanchet et l'impasse Saint-Germain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'OAP</li> <li>--- Voie existante à mobiliser ou à élargir</li> <li>← Principes de liaisons douces à instaurer</li> <li>▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en commun</li> <li>Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>Secteur destiné à l'implantation d'équipements</li> <li>⋯ Secteur de mixité des destinations</li> </ul>

**Modification du règlement graphique (zonage)**

<p><b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue du 11 Novembre</p>	<p>Zonage n°1 – Le périmètre d'application de l'OAP est modifié avec la suppression du secteur compris entre la rue du Docteur Blanchet et l'impasse Saint-Germain. Le même secteur est désormais couvert par le périmètre indiquant l'application de règles spécifiques en matière de stationnement sur la ville de Louviers (R.151-44 CU).</p>

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

<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>
<p>Secteur de la rue du 11 Novembre avec des règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié au niveau du secteur compris entre la rue du Docteur Blanchet et l'impasse Saint-Germain. Le secteur est désormais concerné par l'application d'un minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p> 

<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur de la rue du 11 Novembre avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié au niveau du secteur compris entre la rue du Docteur Blanchet et l'impasse Saint-Germain. Le secteur est désormais concerné par un maximum de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faîte.</p> 

## LOUVIERS : OAP NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

### Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de tenir compte des évolutions récentes autour de ce site pour recadrer les orientations, notamment en ce qui concerne le nombre de nouveaux logements attendus. La proximité du secteur avec la ligne de Bus à Haut Niveau de Service permet de revoir les attentes de l'OAP concernant le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés.

### ▣ **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 Nouveau quartier de la gare est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Titre	183	- Le titre de l'OAP est modifié : « OAP Eco-quartier » est remplacé par « OAP Nouveau quartier de la gare ».	Le nouveau titre correspond davantage au projet envisagé et à sa localisation sur la commune de Louviers.
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	184	- Le secteur doit désormais pouvoir accueillir des commerces et activités de service, ainsi que des équipements d'intérêts collectifs et services publics ; - Le fait de mener une opération unique pour l'aménagement du secteur est supprimé ; - L'objectif de production de logements diminue et passe de 400 logements initialement à 300.	La possibilité d'accueillir à la fois des commerces, des services et des équipements vise à pouvoir créer un nouveau quartier riche de sa diversité, à même de répondre aux besoins de première nécessité des futurs habitants, mais aussi à se laisser la possibilité d'équiper le secteur avec tout type d'aménagement permettant de faciliter la vie dans le nouveau quartier.  La suppression du terme « d'opération unique » a pour but d'éviter toute ambiguïté avec le fait de pouvoir conduire l'aménagement du site en plusieurs phases.  La réduction de l'objectif de production de logements tient compte des contraintes présentes sur le site, notamment le risque d'inondation, mais aussi le fait de protéger certains espaces naturels.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	185	- Le minimum de nombre de places de stationnement attendu pour les logements individuels et intermédiaires passe de deux unités à une seule.	La proximité du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) justifie de réduire les attentes en termes de places de stationnement pour les véhicules motorisés.
Qualité environnementale	186	- La part des espaces non bâtis perméables est ramenée à 30%, contre 40% auparavant. L'OAP donne même la possibilité de réduire encore cette part d'espaces non bâtis perméables, sans pouvoir toutefois aller en-dessous des 10%.	L'objectif est d'optimiser la densification bâtie du quartier.

## LOUVIERS : OAP ROUTE D'EVREUX

### ▣ 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 Route d'Evreux est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Programmation	196	L'aménagement du secteur d'OAP est désormais conditionné à la réalisation partielle (70% minimum) des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC « Côte de la Justice ».	L'objectif est d'organiser dans le temps la production à venir de logements sur la partie sud de la commune de Louviers, en assurant tout d'abord la mise en œuvre de la ZAC « Côte de la Justice », dont l'aménagement a débuté.

## LOUVIERS : OAP ROUTE DE LA HAYE-LE-COMTE

### ▣ 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 Route de La Haye-le-Comte est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Superficie du site	201	- Le secteur couvert par l'OAP est réduit de 0,2ha, pour passer de 4,9ha à 4,7ha.	Les modifications apportées au niveau du périmètre couvert par l'OAP visent à recentrer l'aménagement sur les secteurs les plus appropriés pour entreprendre l'urbanisation attendue sur ce secteur. Les parcelles AN0198, AN0200 et AN0202 ne sont plus couvertes par l'OAP.
Programmation		L'aménagement du secteur d'OAP est désormais conditionné à la réalisation complète (100%) des aménagements envisagés dans le cadre de l'OAP « Route d'Evreux ».	L'objectif est de répartir dans le temps la production de logements dans la partie sud de Louviers.

## SAINT-ETIENNE-DU-VAUVRAY : OAP CŒUR DE BOURG

### Pourquoi cette modification ?

Pour revoir les orientations autour des protections patrimoniales sur le site, mais aussi pour corriger certaines incohérences, comme entre le phasage de l'opération et le fait d'exiger la conduite d'une

opération unique. La modification sert aussi à revoir le périmètre de l'OAP pour favoriser la mise en œuvre du projet.

### ▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Cœur de bourg est modifiée sur les points suivants :

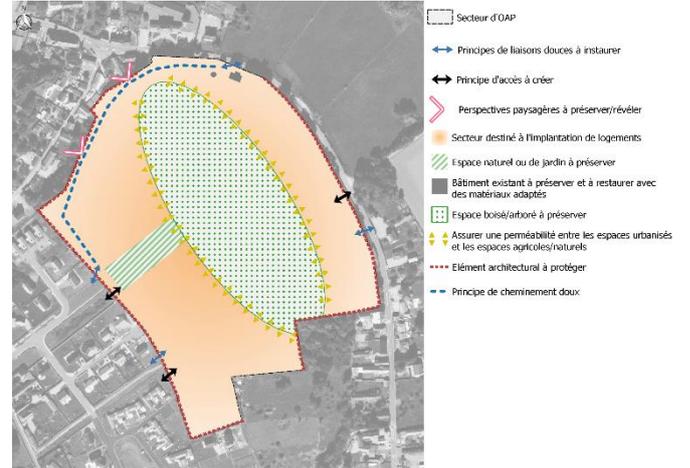
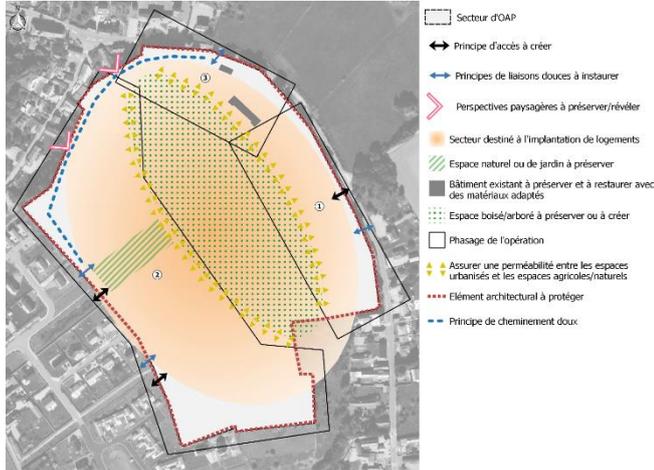
Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Superficie du site	124	- La superficie du secteur d'OAP est réduite et passe de 11,36ha à 10,8ha.	<p>Les parcelles ZC0058 et ZC0061 sont retirées du secteur d'OAP pour des raisons de rétention foncière qui risquent de complexifier la mise en œuvre du projet global.</p> <p>Ces deux parcelles, situées sur le coteau boisé, n'ont jamais eu vocation à être aménagées dans le cadre de l'OAP Cœur de Bourg de Saint-Etienne-du-Vauvray.</p> <p>Par ailleurs, leur classement en zone naturelle permet au contraire de venir équilibrer les aménagements prévus sur la partie sud-ouest du site et de répondre aux attentes exprimées par Monsieur le préfet de l'Eure dans le cadre du recours gracieux sur le PLUiH en date du 29 janvier 2020.</p>
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	125	- Le fait de mener une opération unique pour l'aménagement du secteur est supprimé.	La suppression du terme « d'opération unique » a pour but d'éviter toute ambiguïté avec le fait de pouvoir conduire l'aménagement du site en plusieurs phases.
Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement	127	- L'OAP insiste sur la nécessité de protéger, voire de restaurer le mur d'enceinte. - Cette protection du mur d'enceinte ne s'applique plus au niveau de la partie nord du site, le long de la rue Nationale.	Cette modification permet de rappeler l'importance du mur d'enceinte dans le paysage bâti autour du site et de s'assurer de son implication dans le projet. Toutefois, la protection de ce mur n'est pas jugée nécessaire dans la partie nord où les nécessités d'ouvertures sont plus importantes pour permettre l'aménagement attendu.
Proposer une architecture cohérente et de qualité	128	- L'OAP précise l'objectif de préservation des deux bâtiments existants que sont la grange et le pigeonnier. La grange pourra faire l'objet d'extensions en fonction des projets envisagés.	L'objectif est de pouvoir conserver une partie du patrimoine bâti présent sur le site et de faire en sorte qu'il s'intègre au futur projet.
Programmation	129	- L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.	L'inscription d'une programmation n'est plus jugée comme étant utile au regard de l'avancement du projet.

**Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

**Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié**

OAP Cœur de bourg – schéma d'aménagement

OAP Cœur de bourg – Le bâtiment représentant le château est retiré du schéma et remplacé par celui représentant le pigeonnier.



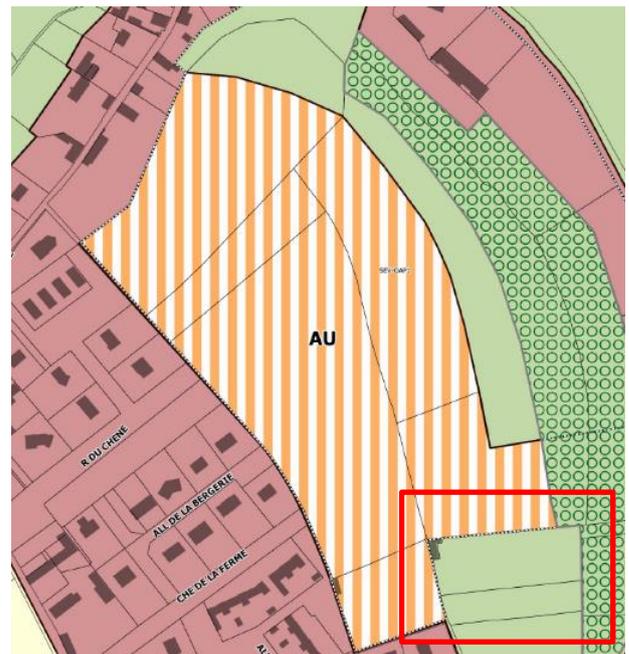
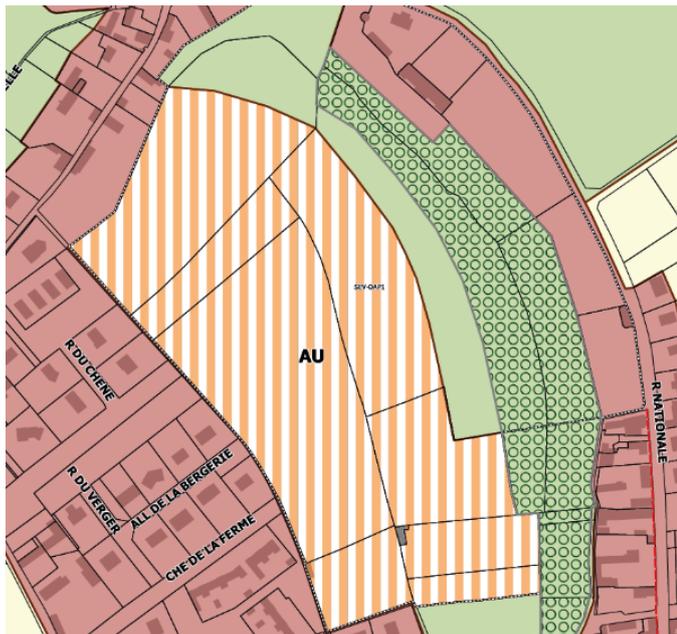
**Modification du règlement graphique (zonage)**

**Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

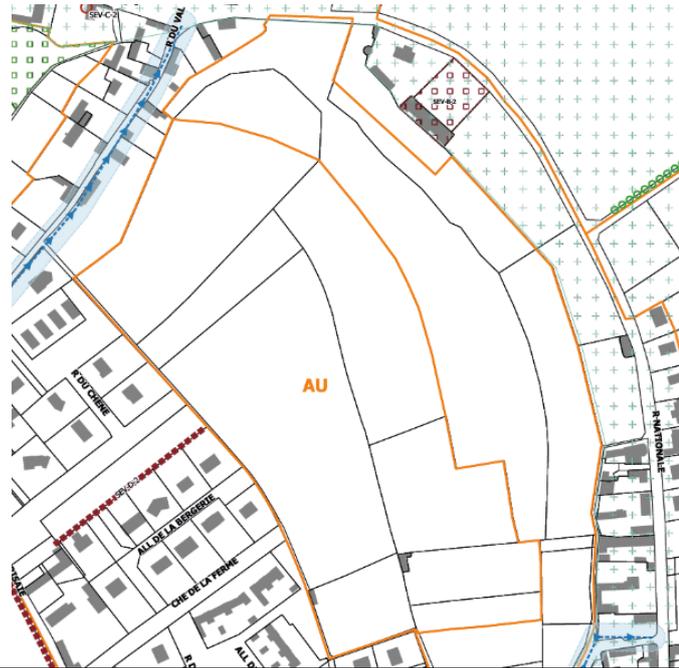
**Extrait du zonage modifié**

Zonage n°1 – Secteur du centre-bourg avec un périmètre d'OAP à cheval sur les zones U et AU.

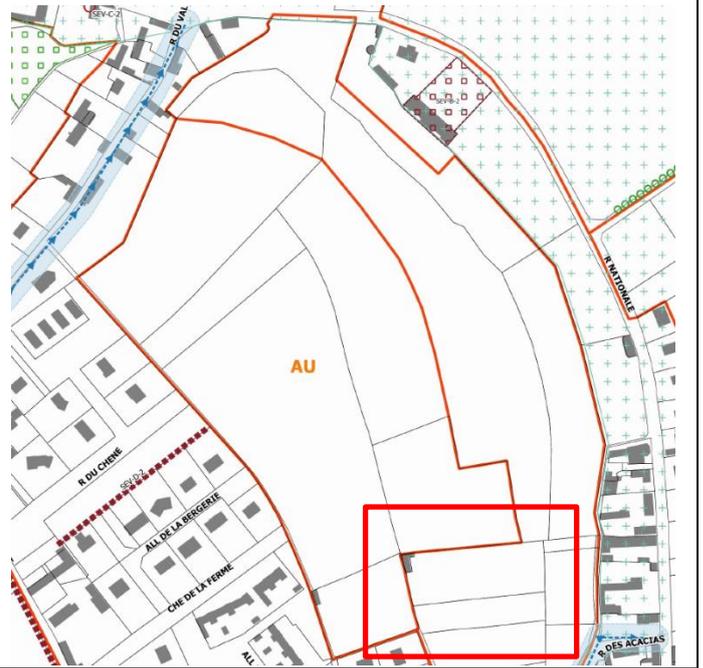
Zonage n°1 – Les parcelles ZC0058 et ZC0061 sont retirées du secteur d'OAP et de la zone AU pour être reclassées en zone naturelle (N).



Zonage n°2 – Secteur du centre-bourg à cheval sur les zones U, AU et N.



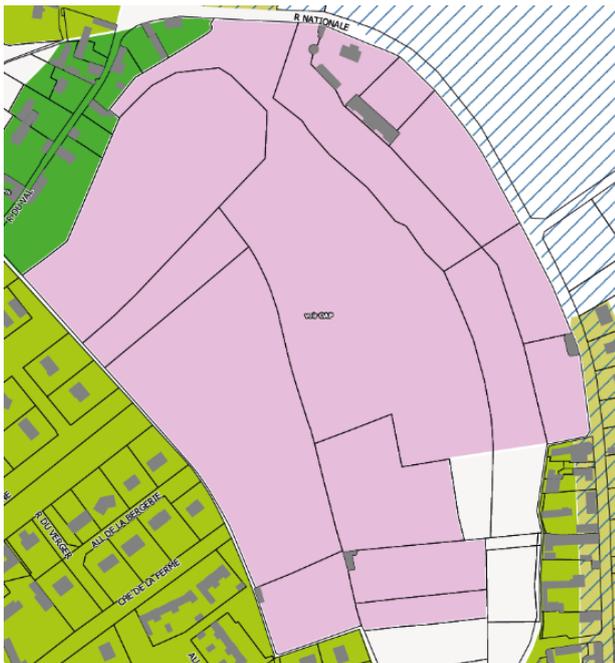
Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.



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

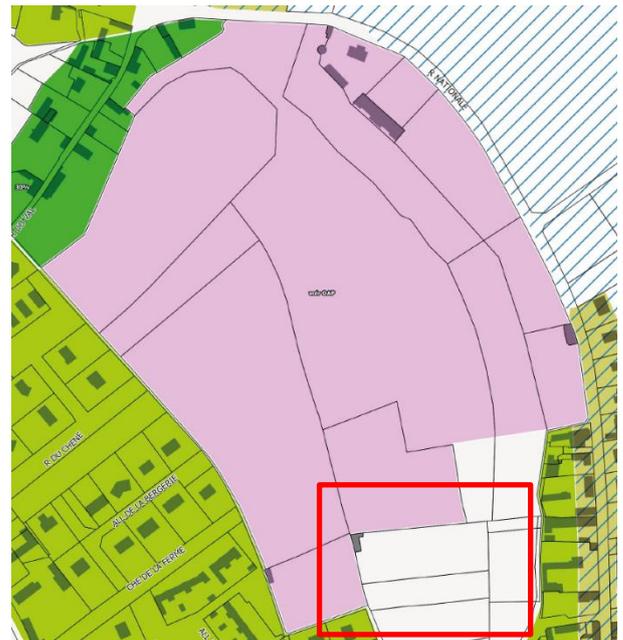
**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

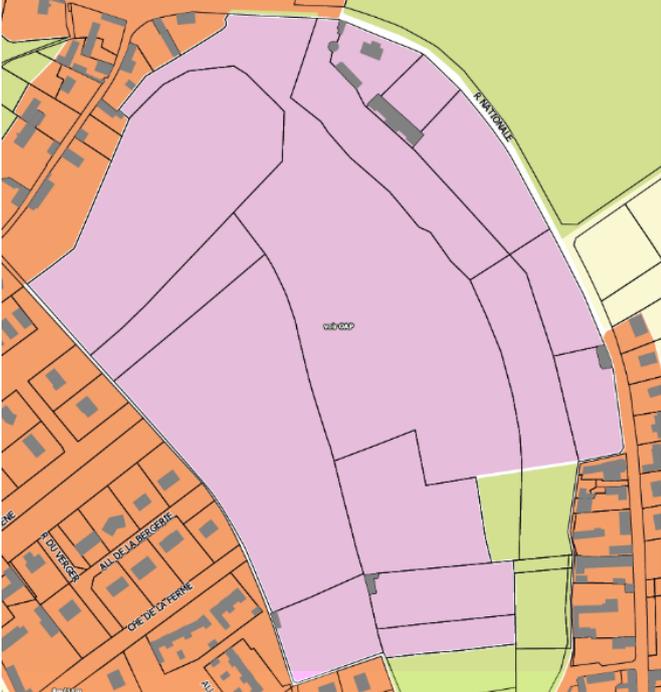
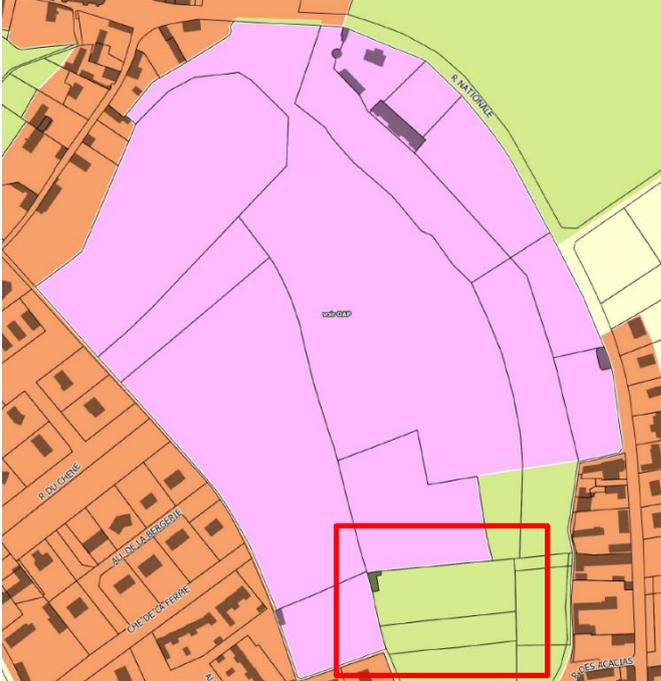
Secteur du centre-bourg avec des règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.



**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié**

Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié. Les parcelles ZC0058 et ZC0061 sont retirées du secteur d'OAP.



<p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b></p>	<p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>
<p>Secteur du centre-bourg avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le périmètre renvoyant à l'application de l'OAP est modifié. Les parcelles ZC0058 et ZC0061 sont retirées du secteur d'OAP.</p> 

## SAINT-GERMAIN-DE-PASQUIER : OAP VALLEE DE L'OISON

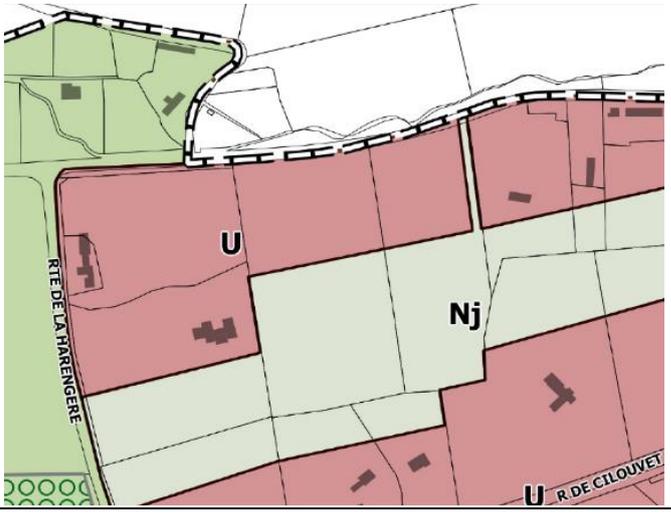
### Pourquoi cette modification ?

Afin de retirer une OAP dont l'utilité n'est plus avérée. La protection des fonds de jardin est assurée avec le classement en zone Nj, tandis que le maintien des caractéristiques (ouvertures paysagères, caractère rural affirmé, très faible densité bâtie, ...) du village de Saint-Germain-de-Pasquier fait l'objet d'une règle de 90% d'espaces libres de pleine terre minimum.

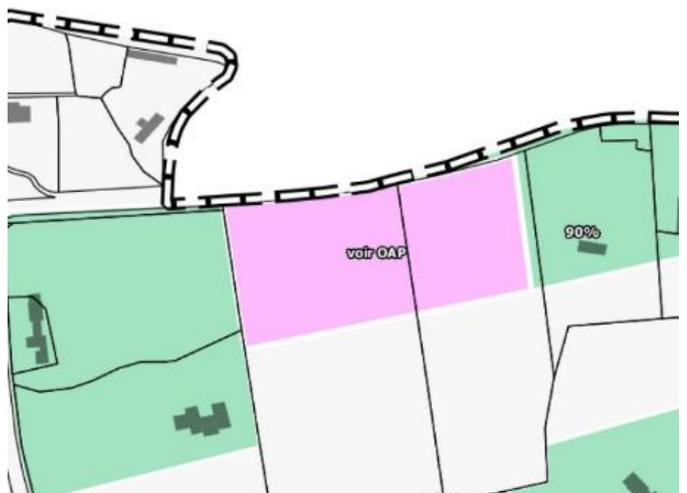
### Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

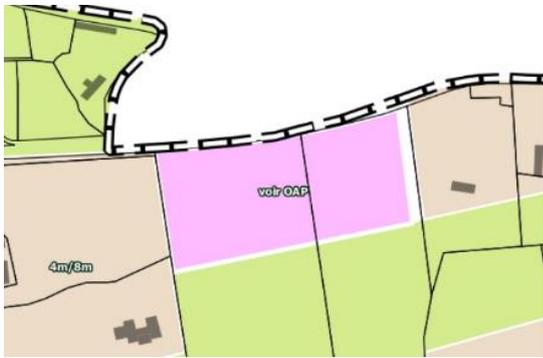
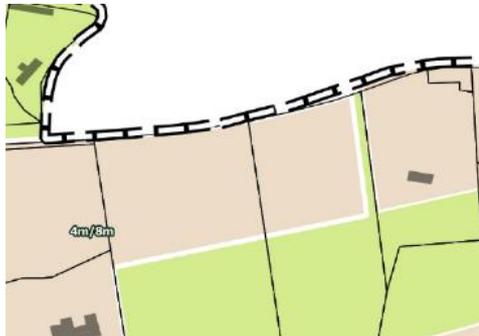
La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». **L'OAP de la vallée de l'Oison à Saint-Germain-de-Pasquier est supprimée du document (p.131 à 138).**

**▣ Modification du règlement graphique (zonage)**

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – OAP de la vallée de l'Oison (SGP-OAP1) classée en zone U.</p> 	<p>Zonage n°1 – Le périmètre d'application d'une OAP est supprimé. Le secteur demeure classé en zone U.</p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p>Secteur de la rue de l'Oison avec règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de la rue de l'Oison se voit appliquer une règle de 90% d'espaces libres de pleine terre minimum.</p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p>Secteur de la rue de l'Oison avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</p> 	<p>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de la rue de l'Oison se voit appliquer des règles de hauteurs maximums de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage.</p> 

## SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : OAP LABELLE

### Pourquoi cette modification ?

Afin de simplifier le contenu de l'OAP jugé comme étant trop précis et trop contraignant à ce stade de la réflexion autour du réaménagement de la friche Labelle.

### **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Labelle est modifiée sur les points suivants :

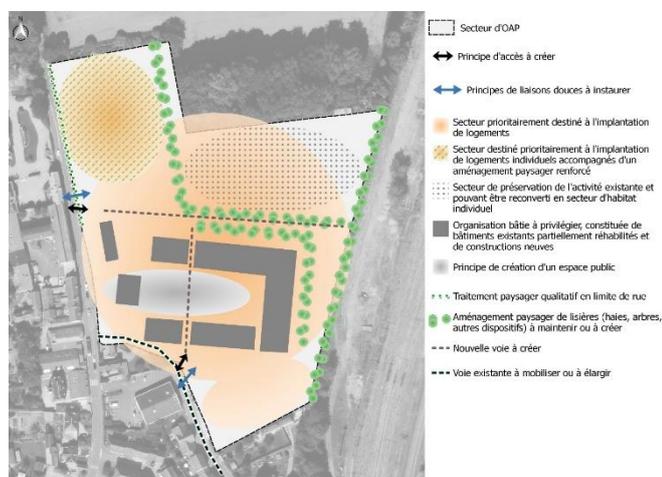
<b>Partie / sous-partie</b>	<b>Pages</b>	<b>Modification apportée</b>	<b>Justifications</b>
Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	134	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le fait de passer par une opération unique est supprimé</li> <li>- L'objectif de production de logements est revu à la baisse et passe de 90 logements à un maximum de 80 logements</li> <li>- La conservation partielle des bâtiments présents sur le site n'est plus inscrite comme étant obligatoire. L'obligation de créer des logements sociaux parmi les logements produits dans ces bâtiments existants est supprimée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La suppression du terme d'opération unique vise à pouvoir mener une opération en plusieurs tranches d'aménagement si cela s'avérait nécessaire pour la réussite du projet</li> <li>- La baisse de l'objectif de production de logements se justifie par un objectif initial trop ambitieux par rapport aux caractéristiques du site et le souci de la commune de pouvoir « absorber » la population supplémentaire qui y vivra sans que cela ne remette en cause le fonctionnement de ses équipements, notamment scolaires</li> <li>- L'obligation de conserver les bâtiments existants est jugée comme trop contraignante pour permettre la requalification et le</li> </ul>

			réaménagement de la friche Labelle
Voiries et accès	134	- L'obligation de créer un accès depuis la rue du Fossé Cavé est supprimée. De fait, cette rue devra être élargie seulement en cas de création d'un accès au site	La rue du Fossé Cavé pourra éventuellement servir d'accès au site, sans que cela ne soit obligatoire, au risque de complexifier le montage de l'opération d'aménagement.
Stationnement des véhicules motorisés	135	- L'ensemble des dispositions initialement inscrites sont supprimées et remplacées par un simple renvoi aux dispositions générales ( <i>Document 5b.</i> )	Les normes précédentes étaient jugées comme trop avancées par rapport à la réflexion en cours autour de l'aménagement du site et donc comme étant trop contraignantes. Le renvoi aux dispositions générales des OAP permet toutefois d'assurer la mise en place de stationnements adaptés en nombre à ce qui composera le site.
Le traitement des lisières entre espace public et espace privé	136	- L'ensemble des dispositions concernant les clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures orientées vers l'est ou l'ouest, ainsi que les clôtures donnant sur les limites séparatives sont supprimées	Les normes précédentes étaient jugées comme trop avancées par rapport à la réflexion en cours autour de l'aménagement du site et donc comme étant trop contraignantes.
Façades et toitures	137	- L'ensemble des dispositions appliquées pour les différentes catégories de logements sont supprimées	Les normes précédentes étaient jugées comme trop avancées par rapport à la réflexion en cours autour de l'aménagement du site et donc comme étant trop contraignantes.

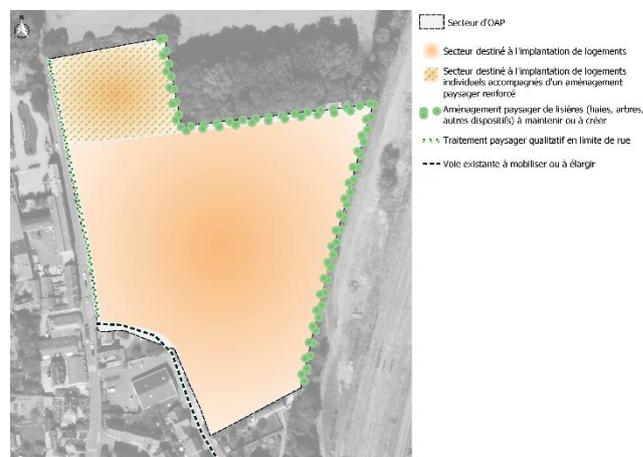
**Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019**

**Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié**

OAP Labelle – schéma d'aménagement



OAP Labelle – schéma d'aménagement simplifié pour correspondre au contenu de l'OAP modifiée



## SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : OAP RUE DE PARIS

### Pourquoi cette modification ?

Afin de retirer une OAP dont l'utilité n'est plus avérée. L'OAP avait pour vocation d'encadrer la construction sur le fond de jardin compte tenu des contraintes du site. Toutefois maintenir l'OAP n'est pas pertinent puisque les règles graphiques (espaces libres de pleine terre notamment) et le règlement écrit ne permettent la réalisation que d'une seule construction en densification.

#### Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». **L'OAP de la rue de Paris à Saint-Pierre-du-Vauvray est supprimée du document (p.157 à 162).**

#### Modification du règlement graphique (zonage)

<b>Extrait du zonage issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue de Paris classé en zone U et couvert par un périmètre d'OAP.</p> 	<p>Zonage n°1 – Le périmètre d'application d'une OAP est supprimé. Le secteur demeure classé en zone U.</p> 

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

<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b>
<p><i>Secteur de la rue de Paris avec règles d'espaces libres encadrées par l'OAP.</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de la rue de Paris se voit appliquer une règle de 60% d'espaces libres de pleine terre minimum.</i></p> 

<b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019</b>	<b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b>
<p><i>Secteur de la rue de Paris avec des règles de hauteurs encadrées par l'OAP.</i></p> 	<p><i>Le renvoi à l'OAP est supprimé – le secteur de la rue de Paris se voit appliquer des règles de hauteurs maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage.</i></p> 

## **MODIFICATION DE CERTAINES OAP CONCERNANT LE MONTAGE DE L'OPERATION 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 car en contradiction avec le principe de phasage. Cela concerne les 15 OAP suivantes :

- Criquebeuf-sur-Seine : OAP chemin des Maraîchers, OAP rue de la Coopérative, OAP chemin des Forrières ;
- Heudebouville : OAP du domaine du Sang Mêlé ;
- Incarville : OAP rue des Forières ;
- La Haye-Malherbe : OAP rue Neuve ;
- La Vacherie : OAP de Carcouët ;
- Léry : OAP Nord Léry ;
- Louviers : OAP ferme de la Londe, OAP Nouveau quartier de la gare ;
- Martot : OAP du Grand Repos ;
- Poses : OAP des Masures ;
- Saint-Etienne-du-Vauvray : OAP Cœur de bourg ;
- Saint-Pierre-du-Vauvray : OAP Labelle ;
- Val-de-Reuil : OAP de la Lisière.



## 3. Compléments et modifications des annexes

### 3.1. Les besoins en compléments identifiés

Dans le cadre du contrôle de légalité sur le PLUiH approuvé le 28 novembre 2019, le préfet de l'Eure a émis dans un courrier en date du 6 février 2020 des remarques concernant la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au dossier de PLUiH.

L'objectif est de reprendre la liste des SUP pour en clarifier le contenu et notamment de le rassembler dans un seul et même document annexe. Des erreurs et des compléments doivent également être apportés à la liste des SUP. En réponse à ce courrier, l'Agglomération Seine-Eure prévoit de modifier l'organisation des annexes du PLUiH et de la liste des SUP.

D'autres éléments ont été identifiés comme devant être ajoutés aux annexes du PLUiH. Il s'agit du taux de la taxe d'aménagement en vigueur sur le territoire, le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Herqueville, les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS), ainsi qu'un ajout concernant les éboulements et chutes de blocs.

### 3.2. Les modifications apportées aux annexes du PLUiH

#### A. Les servitudes d'utilité publique

L'organisation des annexes a été modifiée afin de consacrer une seule et même annexe à la présentation des servitudes d'utilité publique en application sur le territoire intercommunal. Cela permet de répondre à la demande du préfet de l'Eure pour une clarification de la liste des SUP. A travers le document « *Annexe n°2* » sont également affichées l'ensemble des cartes de servitudes applicables sur chaque commune du territoire et pour lesquelles l'Agglomération dispose des données en format numérisé, ce qui est le cas pour toutes les communes à l'exception de celles de Saint-Cyr-la-Campagne, Saint-Didier-des-Bois, Saint-Germain-de-Pasquier et Vraiville. Ces cartes permettent d'afficher une large partie des servitudes manquantes mises en avant par le préfet de l'Eure.

Le document annexe propose désormais pour certaines servitudes les liens internet à partir desquels les arrêtés et documents réglementaires sont consultables.

Les arrêtés et les périmètres AC1 concernant le kiosque à musique de Louviers et le domaine de la Croix Richard au Mesnil-Jourdain sont intégrés aux annexes du PLUiH. Il en est de même pour la servitude PM1 concernant le PPRi de la vallée de l'Andelle et de ses affluents, avec l'intégration du plan de zonage et le renvoi au site internet à partir duquel l'arrêté préfectoral et l'ensemble des documents réglementaires sont disponibles et consultables.

La servitude AC2 pour le site classé « sapin, if, buis et massif d'arbustes dans le cimetière communal – commune du Manoir-sur-Seine » était déjà mentionnée parmi les servitudes s'appliquant sur la commune du Manoir-sur-Seine (*document 4a.*).

Concernant les servitudes AS1 (périmètres de captages d'eau potable), ont été intégrés en annexes (*4a. Annexe SUP*) les éléments dont disposait l'Agglomération Seine-Eure. Les autres compléments attendus n'ont pu être intégrés, faute d'avoir pu obtenir les informations et documents nécessaires.

La servitude I4, relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité, est désormais affichée à travers l'annexe présentant les servitudes d'utilité publique (*document 4a.*), en point *11*. La localisation de cette servitude se fait à travers le *document 4b.* et les plans des servitudes d'utilité publique.

Le document 4a. affiche désormais en point *14.* les éléments concernant la servitude PM2 applicable sur l'ancien site BOSH France, sur la commune des Damps.

## B. Les autres modifications

Les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) sont ajoutés aux annexes du dossier de PLUiH.

Les annexes du PLUiH sont également complétées avec la taxe d'aménagement en vigueur sur le territoire (*document 4t. Annexe 25*). Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'Herqueville, est supprimé du document 4c. Annexes 3-8, tandis que les informations concernant le risque d'éboulements et de chutes de blocs restent inchangées, faute d'avoir pu obtenir des informations plus précises.





Hôtel d'Agglomération  
1, place Ernest Thorel  
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

