

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT

## Modification n°3

# Notice des modifications apportées et justifications

**AGGLOMERATION SEINE EURE**

Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 :



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT</b>	<b>5</b>
1. Contexte juridique de la modification de droit commun.....	5
2. Présentation des étapes de la procédure.....	5
<b>B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications .....</b>	<b>9</b>
1. Modifications réglementaires .....	9
2. Modifications des annexes .....	31





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

## 1. Contexte juridique de la modification de droit commun

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

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

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

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

## 2. Présentation des étapes de la procédure

### 2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

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

Au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre son avis sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricole

et naturelle, ainsi que sur les règles applicables pour l'évolution des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes bâties en zones agricoles et naturelles.

## 2.2 L'enquête publique

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

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

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être 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 PLUi valant SCoT modifié

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

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

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

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

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

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

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





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

## 1. Modifications réglementaires

### 1.1 Objectifs

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

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

Les évolutions apportées au règlement des zones agricoles et naturelles répondent à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles et forestières. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de protéger ces zones agricoles et naturelles d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques, mais aussi de les mettre en valeur en permettant leur évolution à l'avenir, notamment en favorisant un développement (encadré) des constructions présentes dans ces zones. 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).

### 2.2 Les pièces modifiées

#### a) Les modifications apportées au règlement écrit

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46, 78, 105	Le règlement précise désormais que les dispositions énoncées en introduction de la partie relative à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » s'appliquent également pour les « habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés ».	L'objectif est de rappeler que ce type d'habitation est elle aussi concernée par les attentes du règlement en matière d'intégration paysagère et de respect de l'environnement bâti comme naturel.
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures	52, 81, 108	Le règlement précise désormais une nouvelle condition à l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, celle	L'objectif est de faire en sorte que ce type d'installation respecte l'aspect extérieur et l'architecture des

	Dispositifs de production d'énergie renouvelable		que « leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture. »	toitures sur lesquelles ils se trouveraient installés.
U, A & N	Desserte par les voies publiques ou privées Accès – Règles générales	63, 90, 117	Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposée en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains.	L'objectif est d'éviter la mise en danger des automobilistes et des passants en cas de création d'un accès à une construction depuis une route jugée qui serait jugée dangereuse.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	101	La règle « en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m <sup>2</sup> » est modifiée comme suit : « en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que, sur une même unité foncière, la surface totale d'emprise au sol cumulée pour ce type de construction ne soit pas supérieure à 150 m <sup>2</sup> ».	L'objectif de clarifier une règle qui était jusqu'alors considérée comme difficile à interpréter et source d'ambiguïtés.

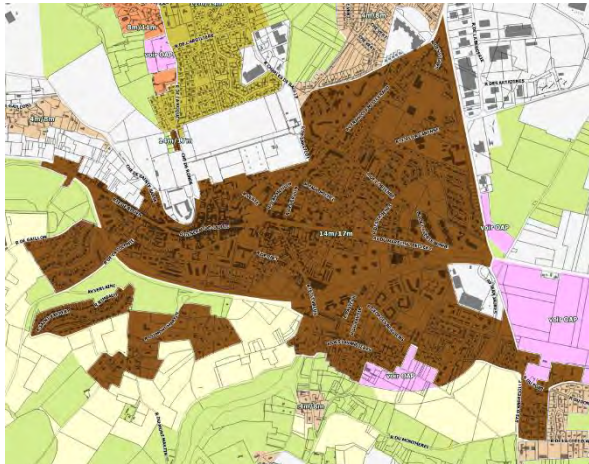
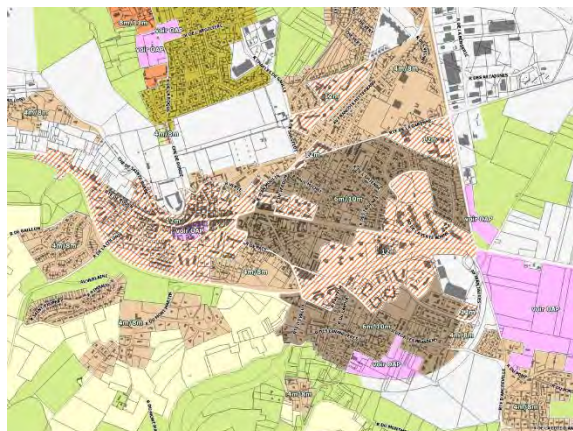
### b) Les modifications apportées aux règles graphiques

#### Gaillon : règles de hauteurs sur le bourg

##### Pourquoi cette modification ?

Pour faire évoluer les règles de hauteurs et les faire correspondre aux différentes morphologies urbaines présentes sur la commune. La règle des 14-17 m initiale apparaît comme trop importante sur certains secteurs, notamment les quartiers résidentiels.

##### Modification du plan des hauteurs

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le xx/xx/xxxx	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Le plan des hauteurs applique une règle de 14m/17m sur l'intégralité du bourg de Gaillon et ses quartiers connexes.</p> 	<p>Le plan des hauteurs distingue désormais trois classes de hauteurs au niveau du bourg de Gaillon : 4m/8m, 6m/10m et 12m au point le plus haut des constructions.</p> 



## c) Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

## Gaillon : règles de stationnement sur le bourg

**Pourquoi cette modification ?**

Pour affiner les règles pour la création de places de stationnement sur le secteur du centre-bourg et mettre le PLUi en cohérence avec l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) mise en place dans le cadre du programme *Petites Villes de Demain*.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Extrait du plan de zonage n°2 : le centre-bourg de Gaillon est classé en zone Uspr.</p> 	<p>Le plan de zonage n°2 affiche désormais un aplat renvoyant à l'application de règles spécifiques en matière de stationnement pour le centre-bourg de Gaillon, en application de l'article R.151-44 du code de l'Urbanisme.</p> 

*Modification du règlement écrit*

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
U	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions  Stationnement – Stationnement des véhicules motorisés	61	<p>Le règlement précise désormais des dispositions applicables uniquement au niveau du secteur identifié au règlement graphique au titre de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Obligation d'une place de stationnement lors de la création d'un logement »</li> <li>- Pas d'obligation de place de stationnement lors de la démolition/reconstruction de logement, de la réhabilitation de logement ou d'activités économiques, de la transformation d'un commerce en logement ou celle d'un logement en commerce ou autre activité économique. »</li> </ul>	Ces nouvelles règles visent à mettre le règlement du PLUi valant SCoT en cohérence avec l'ORT appliquée sur le centre-bourg de Gaillon.



## Saint-Aubin-sur-Gaillon – rue des Corricards



### Pourquoi cette modification ?

Pour rectifier une erreur matérielle et classer en zone de jardin un fond de parcelle rattaché à une habitation et jusqu'ici classé en zone agricole. Fond de parcelle entouré en rouge sur l'extrait de photographie aérienne suivante.



Source : Géoportail

### Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Parcelle ZK 869 classée en partie en zone Up et en partie (côté sud) en zone A.</p> 	<p>Zonage n°1 – La partie sud de la parcelle ZK 869 est désormais classée en zone Nj.</p> 

Zonage n°2 – Même classement partagé entre zones Up et A.



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



Modification du plan des hauteurs

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCOT  
modifié le 29/06/2023

Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement  
de la zone agricole pour la partie sud de la parcelle ZK 869.



Extrait du plan des hauteurs modifié

Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du  
règlement de la zone naturelle pour la partie sud de la  
parcelle ZK 869.









## Saint-Julien-de-la-Liègue – Le Bois du Buc

### Pourquoi cette modification ?



Classer en zone habitée un secteur résidentiel isolé en zone naturelle, plutôt qu'en espace naturel de loisirs. Ce classement en zone NI se justifiait en 2019 au moment de l'élaboration du PLUi. Aujourd'hui, ce site n'a plus de vocation de loisirs puisqu'il est question d'habitat permanent. Afin d'être conforme à l'occupation actuelle du site et permettre la réalisation de travaux et la mise au norme des réseaux (assainissement, eau potable, etc.), il est nécessaire de faire évoluer le zonage en zone naturelle de hameau (Nh).



*Modification du règlement graphique (zonage)*

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Bois du Buc classé en zone NI.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Secteur du Bois du Buc désormais classé en zone Nh.</i></p> <p><i>La parcelle B 558 (entourée en rouge) est désormais couverte par le périmètre d'Espaces Boisés Classés.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Même classement en zone NI.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1 avec un classement en zone Nh.</i></p> <p><i>Les parcelles B 585, B 586, B 596, B 673, B 674, B 677, B 678, B 679, B 687, B 688, B 689, B 690, B 693 et B 694, ainsi que le linéaire boisé qui borde la limite sud-est de la zone Nh sont désormais protégées au titre de l'article L.151-23 du CU pour leurs intérêts écologiques et paysagers.</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 PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 90% à préserver sur le secteur du Bois du Buc.</p> 	<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 60% à préserver sur le secteur du Bois du Buc.</p> 



Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone naturelle pour le secteur du Bois du Buc.</p> 	<p>Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage pour le secteur du Bois du Buc.</p> 

## Saint-Julien-de-la-Liègue – Le Bihobert

**Pourquoi cette modification ?**

Pour permettre le changement de bâtiments classés en zone A par le PLUi et qui pourraient être concernés par un projet touristique et la création d'hébergements à la ferme.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

<b>Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – Secteur du Bihobert classé en zone A.</p> 	<p>Zonage n°1 – Six bâtiments sont désormais identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> 

d) *Les modifications apportées aux OAP*

## Ailly : OAP chemin du Haridon

**Pourquoi cette modification ?**

Pour permettre un phasage de l'opération et fluidifier ainsi la construction de nouveaux logements sur le secteur.

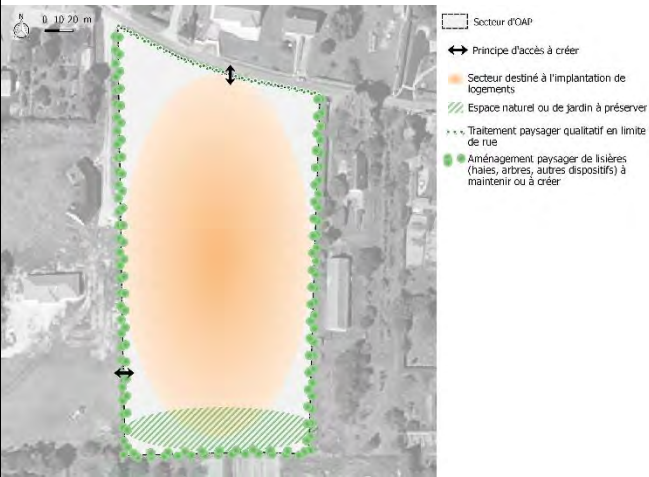

*Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation*

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	12	Le principe d'aménagement du site à travers une opération unique est supprimé.	L'OAP ainsi modifiée facilitera la mise en œuvre d'un aménagement en deux phases distinctes.
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	12	L'OAP précise désormais que l'aménagement du site devra prévoir la création d'une voirie interne permettant la desserte et la mise en cohérence des deux phases prévues pour l'opération.	L'objectif est ainsi d'assurer une capacité à desservir de façon optimale la partie est du site, dont l'aménagement est prévu dans un second temps. L'OAP fixe également des conditions pour assurer la possibilité de passage pour les

			véhicules de ramassage des ordures ménagères, ainsi que des secours et des véhicules d'intervention en cas de sinistre.
2.7 Programmation	14	L'OAP indique désormais que l'aménagement du site se fera selon deux phases d'aménagement. La priorité étant donnée à l'aménagement de la partie ouest. Celui de la partie est pourra être mené après achèvement de la première phase.	L'objectif est de faciliter la création de logements nouveaux sur la partie ouest du site, en assouplissant les règles de l'OAP et en supprimant le principe d'aménagement d'ensemble initialement prévu.

### Modification du schéma de l'OAP

Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié le 29/06/2023	Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié
<p>OAP chemin du Haridon sans phasage indiqué.</p>  <p>         Secteur d'OAP          Principe d'accès à créer          Secteur destiné à l'implantation de logements          Espace naturel ou de jardin à préserver          Traitement paysager qualitatif en limite de rue          Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer       </p>	<p>L'OAP chemin du Haridon indique désormais un principe de programmation de l'opération à mener, avec un phasage donnant la priorité à l'aménagement de la partie ouest, puis de la partie est dans un second temps.</p>  <p>         Secteur d'OAP          Principe d'accès à créer          Secteur destiné à l'implantation de logements          Espace naturel ou de jardin à préserver          Aménagement de l'opération soumise à programmation          Traitement paysager qualitatif en limite de rue          Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer          Desserte à créer       </p>

### Clef Vallée d'Eure – Ecardenville-sur-Eure : création de l'OAP rue des Cornettes

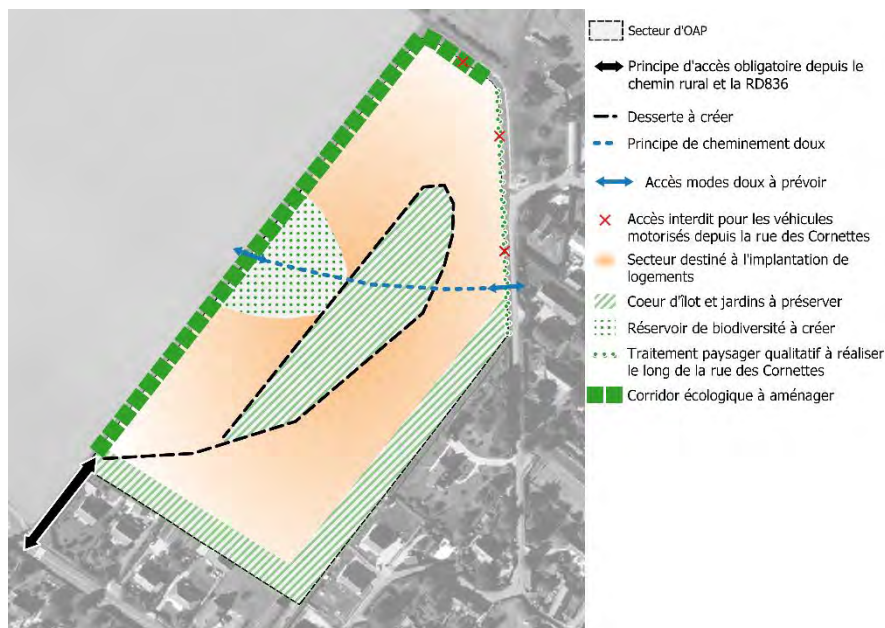
#### Pourquoi cette modification ?

Pour encadrer le devenir d'un terrain d'une superficie importante (3,87ha), libre de toute construction et classé par le PLUi valant SCoT en zone Ub (constructible), d'où la nécessité d'établir un encadrement visant à optimiser l'usage du foncier qui sera fait et à prévoir les aménagements adaptés au contexte géographique et au caractère résidentiel du secteur.

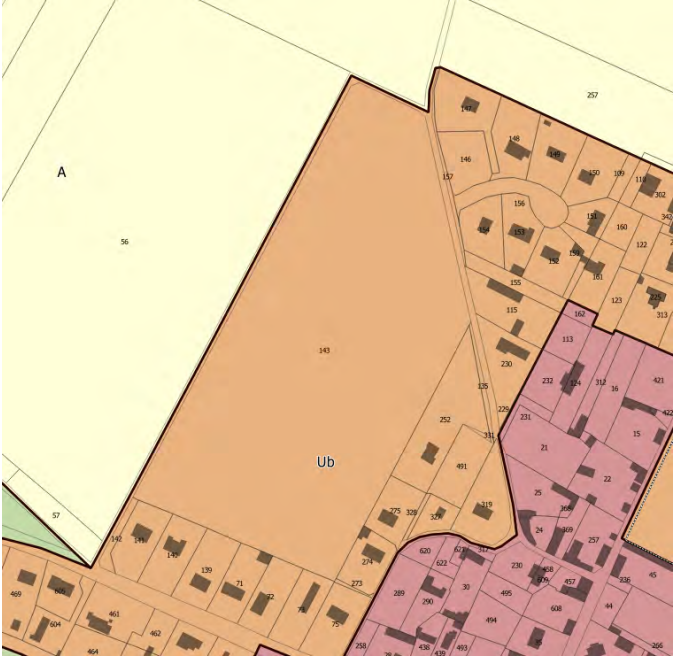
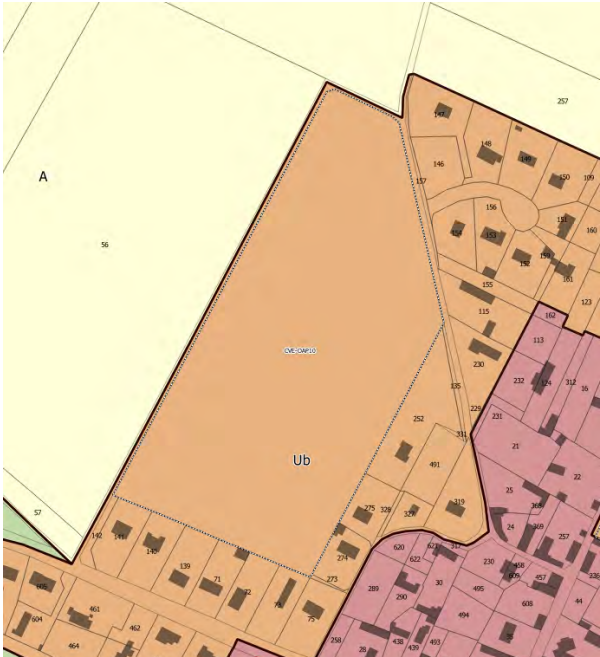


### Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation




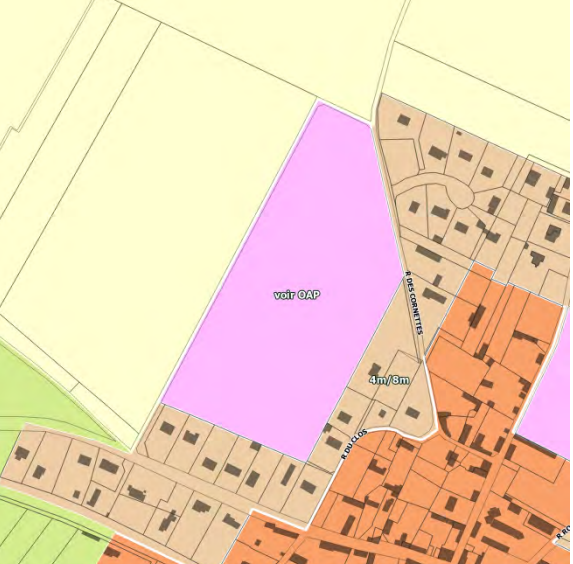
La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP de la rue des Cornettes s'organise de la façon suivante :



### Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue des Cornettes classé en zone Ub.</p> 	<p>Zonage n°1 – le secteur de la rue des Cornettes est désormais signalé par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation.</p> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 50% à préserver sur le secteur de la rue des Cornettes.</p> 	<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue des Cornettes.</p> 
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage pour le secteur de la rue des Cornettes.</p> 	<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue des Cornettes.</p> 

**Gaillon : OAP Gailloncel****Pourquoi cette modification ?**

Pour s'assurer d'une bonne répartition entre les OAP à vocation d'habitat sur la commune de Gaillon et permettre ainsi une production de logements mieux répartie dans le temps.

*Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.7 Programmation	183	L'OAP précise désormais que l'aménagement du secteur est conditionné à l'achèvement des aménagements qui seront entrepris sur le site couvert par l'OAP des Arrières-Fossés.	Cette précision permet de s'assurer que la production de logements sur la commune ne pourra se faire simultanément entre ces deux sites.

**Gaillon : OAP des Granges Dîmes****Pourquoi cette modification ?**

Pour s'assurer d'une bonne répartition entre les OAP à vocation d'habitat sur la commune de Gaillon et permettre ainsi une production de logements mieux répartie dans le temps.

*Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.7 Programmation	190	L'OAP précise désormais que l'aménagement du secteur est conditionné à l'achèvement des aménagements qui seront entrepris sur le site couvert par l'OAP Gailloncel.	Cette précision permet de s'assurer que la production de logements sur la commune ne pourra se faire simultanément entre ces deux sites, d'autant plus que le nombre de logements visés par l'OAP des Granges Dîmes est conséquent et mérite donc d'être maîtrisé dans le temps.

**Gaillon : création de l'OAP des Arrières-Fossés****Pourquoi cette modification ?**

Pour encadrer la mutation d'un îlot à la position central pour la commune de Gaillon et qui revêt certains enjeux, en particulier en termes d'architecture, de stationnement, mais aussi de vues à maintenir sur le Château, ou encore de connexions douces à assurer en direction de la rue du Général de Gaulle.

*Le périmètre de l'OAP pourra être amené à évoluer entre le projet présenté lors de la concertation et le projet qui sera notifié aux personnes publiques associées à la modification du PLUi et présenté en enquête publique. Cette évolution éventuelle pourra ainsi entraîner la mise en place d'un emplacement réservé pour permettre la réalisation d'un accès traversant selon un axe nord-sud.*


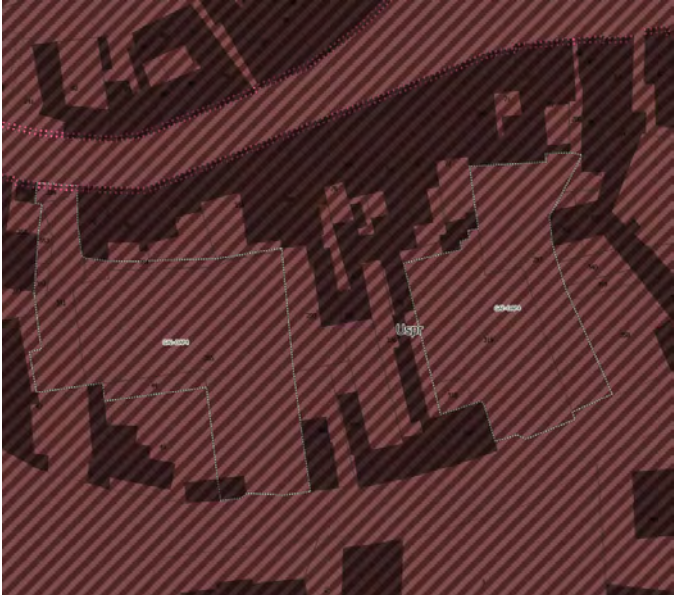


### Création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d’Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L’OAP des Arrières-Fossés s’organise de la façon suivante :







### Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur des Arrières-Fossés classés en zone Up.</p> 	<p>Zonage n°1 – le secteur des Arrières-Fossés est désormais signalé par un double périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation.</p> 



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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 10% à préserver sur le secteur des Arrières-Fossés.</p> 	<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur les deux secteurs des Arrières-Fossés.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faitage pour le secteur des Arrières-Fossés.</p> 	<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur les deux secteurs des Arrières-Fossés.</p> 

## Le Val d'Hazey : OAP rue de la Roque

### Pourquoi cette modification ?

Pour adapter l'OAP aux principes d'aménagements partagés entre la commune et l'Agglomération Seine-Eure depuis l'approbation du PLUi.

### *Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	36	L'OAP évoque désormais la possibilité de créer trois accès au site depuis la rue de la Roque.	Pour adapter l'OAP aux aménagements envisagés sur le site et qui prévoient notamment des accès en trois points.
2.3 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	38	L'OAP précise désormais que le bâtiment existant pour être conservé sous réserve d'études structurelles.	L'objectif est ainsi de permettre la préservation et la transformation de ce bâtiment, tout en s'assurant de sa viabilité et de l'absence de mise en danger des futurs résidents.

### *Modification du schéma de l'OAP*

Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié le 29/06/2023	Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié
<p>OAP rue de la Roque.</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>Élément architectural à prendre en compte</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>L'OAP rue de la Roque indique désormais les trois possibilités d'accès à créer depuis la rue du même nom, ainsi que le bâtiment existant qu'il est possible de conserver si la qualité de sa structure le permet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'OAP</li> <li>Principe d'accès à créer</li> <li>Bâtiment existant pouvant être conservé (sous réserve d'études structurelles)</li> <li>Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>Élément architectural à protéger (remparts)</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>



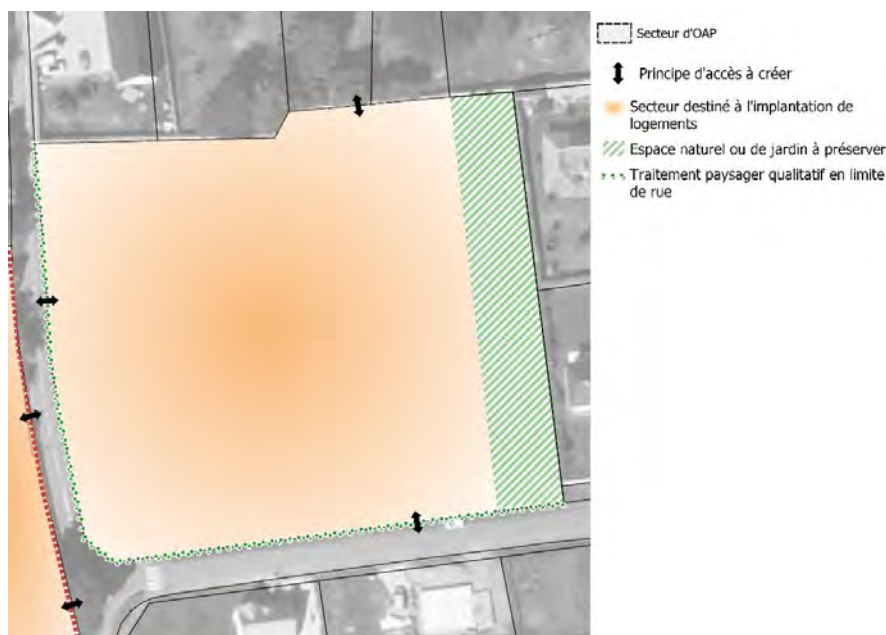
## Le Val d'Hazey : création de l'OAP rue de l'Argilière

### Pourquoi cette modification ?

Pour encadrer le devenir d'un terrain d'une superficie non négligeable (0,9ha), libre de toute construction et situé au sein de l'enveloppe bâtie constituée d'Aubevoye. Le PLUi valant SCoT classe en zone Ub (constructible) ce terrain, d'où la nécessité d'établir un encadrement visant à optimiser l'usage du foncier qui sera fait et à prévoir les aménagements adaptés au contexte géographique et au caractère résidentiel du secteur.

### *Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*



La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP de la rue de l'Argilière s'organise de la façon suivante :





Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue de l'Argilière classé en zone Ub et bordé par l'emplacement réservé n°2.</p>	<p>Zonage n°1 – le secteur de la rue de l'Argilière est désormais signalé par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation.</p>

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 30% à préserver sur le secteur de la rue de l'Argilière.</p> 	<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue de l'Argilière.</p> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 11m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 14m au faitage pour le secteur de la rue de l'Argilière.</p> 	<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue de l'Argilière.</p> 




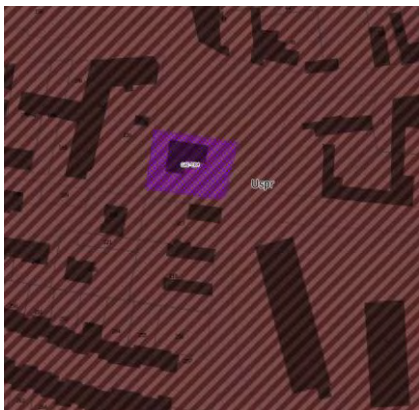
e) *Les modifications apportées aux emplacements réservés*

**Gaillon : création de l'emplacement réservé n°4**

**Pourquoi cette modification ?**

Prévoir la création d'un nouvel espace de stationnement en centre-ville, en prévision de la suppression de places de parking rue du G. De Gaulle et rue des Arrières-Fossés.

*Modification des emplacements réservés*

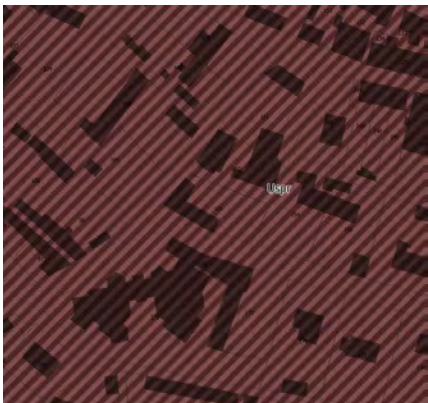
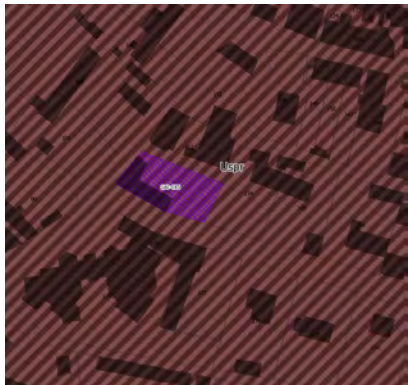
Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Parcelle AC 165 classée en zone Uspr.</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAI-ER4) sur la parcelle AC 165.</p> 

**Gaillon : création de l'emplacement réservé n°5**

**Pourquoi cette modification ?**

Prévoir la création d'un nouvel espace de stationnement destiné à l'école Flora Tristan.

*Modification des emplacements réservés*

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Parcelle AC 153 classée en zone Uspr.</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAI-ER5) sur la parcelle AC 153.</p> 

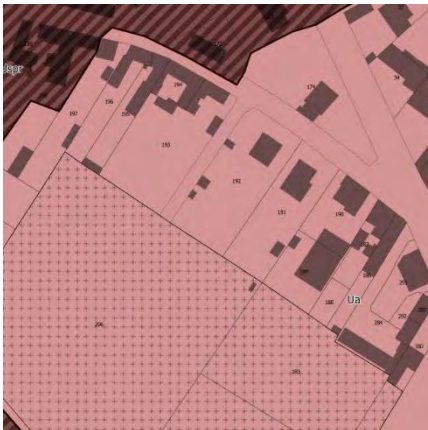



## Gaillon : création de l'emplacement réservé n°6

### Pourquoi cette modification ?

Prévoir la création d'un nouvel espace de stationnement destiné au cimetière de Gaillon.

#### *Modification des emplacements réservés*

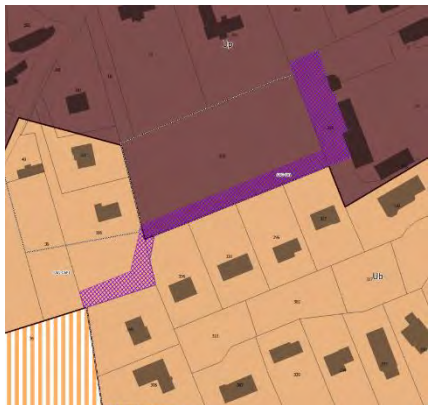

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Parcelle AH 192 classée en zone Ua.</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAL-ER6) sur la parcelle AH 192.</p> 

## Saint-Aubin-sur-Gaillon : suppression de l'emplacement réservé n°1

### Pourquoi cette modification ?

Pour supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être maintenu selon les élus de la commune. La création d'un cheminement doux n'est plus jugée nécessaire à cet endroit, d'autant plus que celui-ci est lié à l'OAP « centre-bourg » qui fixe une programmation qui diffère dans le temps l'aménagement du secteur.

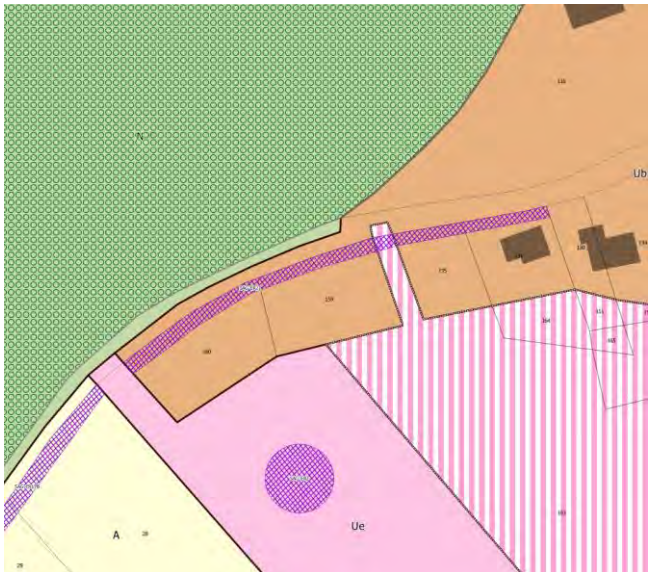
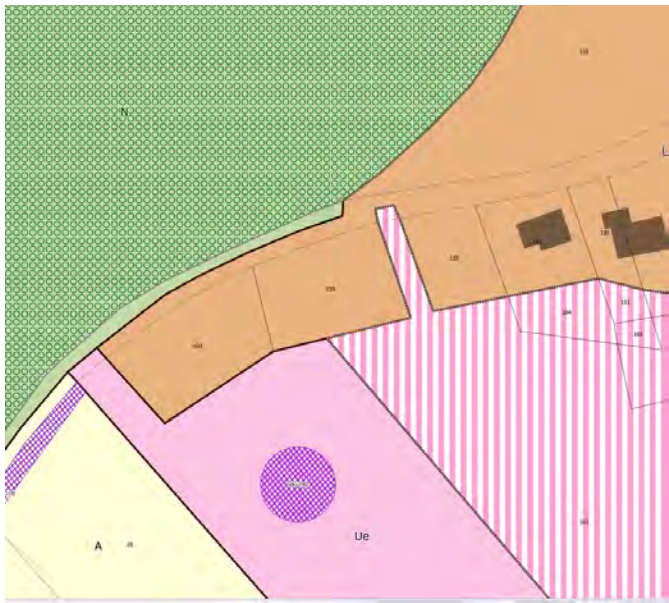
#### *Modification des emplacements réservés*

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – ER n°1 : emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux.</p> 	<p>Zonage n°1 – Suppression de l'ER n°1.</p> 

**Saint-Aubin-sur-Gaillon : suppression de l'emplacement réservé n°21****Pourquoi cette modification ?**

Pour supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être maintenu selon les élus de la commune. En effet, les habitations implantées sur les parcelles AB 135 et AB 131 sont implantées trop près de la voirie, si bien que l'emprise nécessaire à l'élargissement de la Rue des Motelles n'est plus disponible.

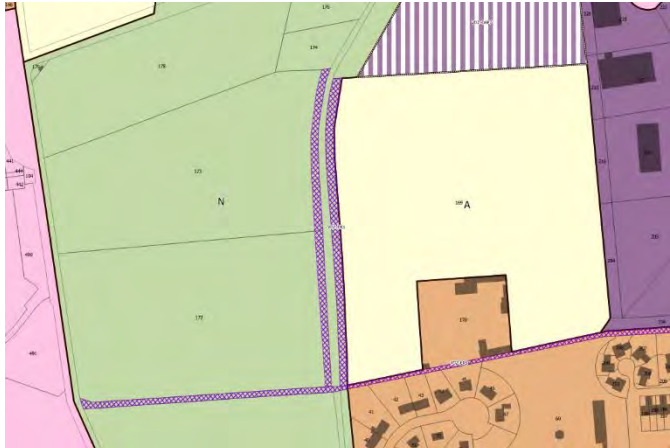

*Modification des emplacements réservés*

<b>Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023</b>	<b>Extrait du zonage modifié</b>
<p>Zonage n°1 – ER n°21 : emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Motelles.</p> 	<p>Zonage n°1 – Suppression de l'ER n°21.</p> 

**Le Val d'Hazey : modification de l'emplacement réservé n°3****Pourquoi cette modification ?**

Pour élargir l'emprise de l'emplacement réservé appliqué de part et d'autre du ru du Canal et faciliter ainsi la création d'une liaison douce permettant de relier la gare ferroviaire au château de Gaillon. Un projet qui s'inscrit dans le cadre du projet de développement touristique du château de Gaillon.

*Modification des emplacements réservés*



Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Parcelle AK 169 classée en zone A, parcelles AK 172 et AK 173 classées en zone N. Un emplacement réservé (VDZ-ER3) d'environ 7 mètres de large s'applique de part et d'autre du ru.</p> 	<p>Zonage n°1 – L'emprise de l'emplacement réservé n°3 (VDZ-ER3) est élargie et portée à 10 mètres de part et d'autre du ru.</p> 

## Le Val d'Hazey : création de l'emplacement réservé n°8

### Pourquoi cette modification ?

Pour permettre un élargissement de la rue Saint-Fiacre, artère principale du centre-bourg d'Aubevoye et qui connaît à cet endroit un rétrécissement par deux de sa largeur de chaussée.

### *Modification des emplacements réservés*

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Parcelles AN 135, 136, 137 et 231 classées en zone Ub.</p> 	<p>Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (VDZ-ER8) sur les parcelles AN 135, 136, 137 et 231.</p> 





## 2. Modifications des annexes

Les annexes du PLUi valant SCoT vont être complétées avec les éléments suivants :

- Le document *4a. Annexes SUP* va être complété pour intégrer la servitude AC1 appliquée au niveau du Château de Couvicourt, sur la commune de Gaillon ;
- Une carte indiquant le périmètre de développement prioritaire pour le réseau de chaleur, sur la commune de Gaillon, en application de l'article R.151-53 du code de l'Urbanisme ;
- Une carte indiquant le périmètre où l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

