

VERDI



1L. Modification n°4 : Notice des modifications apportées et justifications



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

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

SOMMAIRE

1L. MODIFICATION N°4 : NOTICE DES MODIFICATIONS APORTEES ET JUSTIFICATIONS.....1

1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....5

2. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE5

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

1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES8

1.1. Objectifs 8

1.2. Les pièces modifiées 8

- Les modifications apportées au règlement écrit 8

- Les modifications apportées aux annexes 9

Les modifications apportées à la commune de LOUVIERS.....10

- Les modifications apportées au règlement graphique10

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation15

Les modifications apportées à la commune de SURVILLE17

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)17

Les modifications apportées à la commune du MESNIL JOURDAIN.....19

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)19

Les modifications apportées à la commune d'AMFREVILLE-SUR-ITON.....20

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)20

Les modifications apportées à la commune de MARTOT21

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
21

Modification apportée à la commune de VRAIVILLE24

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)24

Modification apportée à la commune de SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY25

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	25
Modification apportée à la commune de CRIQUEBEUF-SUR-SEINE	27
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	27
Modification apportée à la commune de LA HAYE-MALHERBE.....	29
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	29
Modification apportée à la commune de LE VAUDREUIL	32
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	32

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 (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 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. Modifications réglementaires

1.1. 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 PLUiH, 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 répondent à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles. 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 sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricole et Forestiers (CDPENAF).

1.2. Les pièces modifiées

■ [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
Préambule	A. Lexique	8	Clôture à claire voie : <i>La notion de clôture à claire voie implique une proportion de vide et de plein qui devra présenter au maximum 50% de plein (soit 1/2 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie sur l'ensemble du linéaire de la clôture. Le mur bahut ne compte pas dans ce calcul de proportion.</i>	Supprimer la phrase « le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale », ce qui retire toute incertitude à édifier un autre type de claire-voie que l'utilisation de lames verticales ou horizontales, par exemple des panneaux ajourés.

	Zone U – Espaces libres de pleine terre à préserver	51	« Nonobstant les dispositions ci-dessous, toute construction liée à l'exploitation de carrière et située en zone Uzc reportées au règlement graphique n'est pas soumise aux règles d'espaces libres de pleine terre. »	Cet ajout doit faire suite à la création d'une zone Uzc à Criquebeuf Sur Seine, qui implique la modification des règles d'espace libre de pleine terre sur les parcelles concernées par ce changement de zonage.
	Annexe n°2	171	Suppression de la protection LOU-C.92	La construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme n'existe plus.
	Annexe n°3	223	Ajout d'un emplacement réservé pour création de voirie, indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°38 à Louviers	L'objectif est d'assurer une meilleure desserte à la parcelle cadastrée ZA0317 à Louviers, par la création d'une nouvelle voirie permettant de relier le site du Hub Expo à la rue Charles Cros.
	Annexe n°3	223	Ajout d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie, indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°39 à Louviers	L'objectif est de permettre la circulation des bus urbains au croisement de la rue Général Jacques Pâris de Bollardièrre avec le chemin de la Mare Hermier.
	Annexe n°3	223	Ajout d'un emplacement réservé pour différents équipements publics (parking, bassin de rétention et voirie), indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°4 au Mesnil Jourdain.	L'objectif est d'indiquer qu'un emplacement réservé est créé pour la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention
	Annexe n°8	341	Création d'une annexe au règlement écrit à vocation pédagogique à travers différents schémas pour illustrer les différentes implantations traditionnelles du bâti possibles pour les nouvelles constructions	L'objectif est de clarifier la règle de la zone U prescrivant le respect de l'implantation traditionnelle du bâti, notamment par des schémas, afin de la rendre plus explicite pour les porteurs de projets

■ [Les modifications apportées aux annexes](#)

L'objectif est de mettre à jour les annexes du PLUih.

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Annexe 4a – Servitudes d'utilité publique	15	Suppression de la servitude AC2 suite à la demande des services de l'Etat – Andé n°60 du 09/03/1943

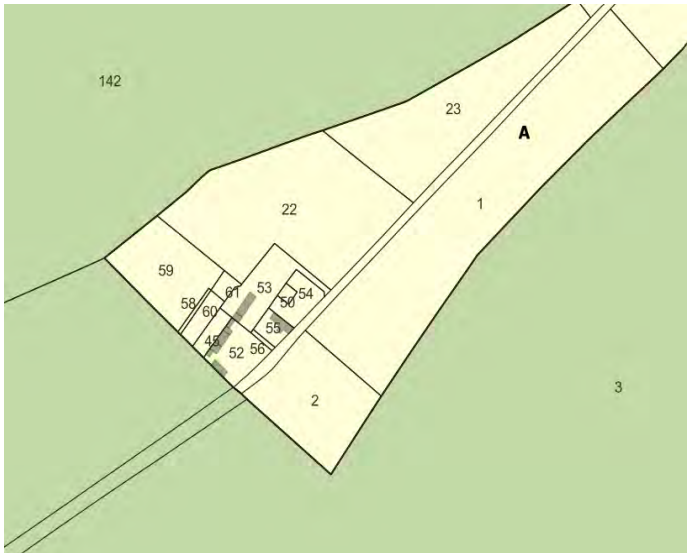
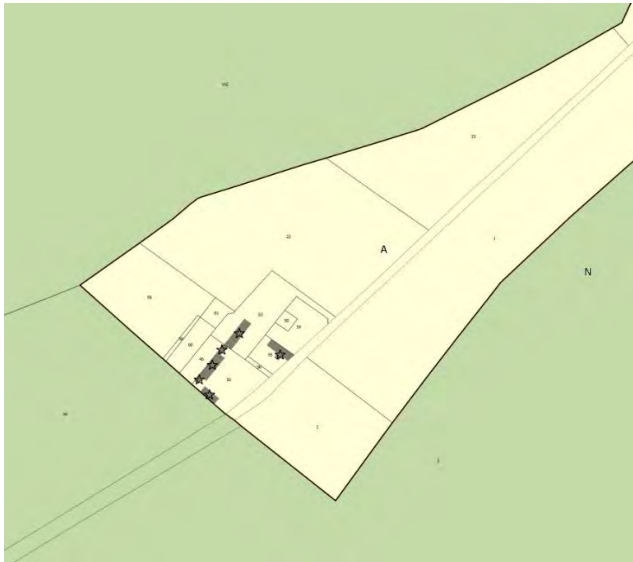
Les modifications apportées à la commune de LOUVIERS

■ Les modifications apportées au règlement graphique

Plan de zonage n°1 : Permettre l'évolution d'un ancien corps de ferme au Hameau de Saint-Lubin

Pourquoi cette modification ?

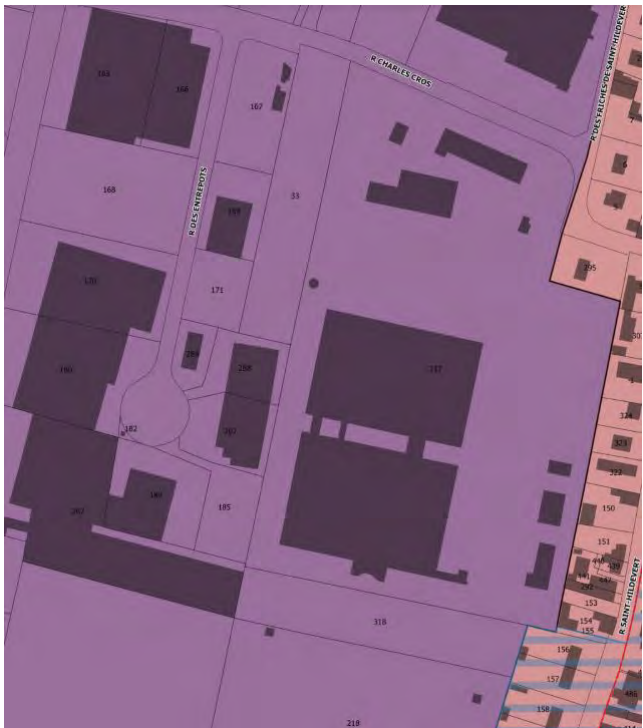
Il est proposé d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, afin de permettre leur réhabilitation et rénovation, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Les bâtiments pourront avoir un usage différent de leur usage agricole initial. Il est à noter qu'il n'y a plus d'exploitation agricole sur le secteur.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Carte d'extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une zone agricole (vert clair) avec une zone d'habitat (jaune) au centre. La zone d'habitat est divisée en plusieurs parcelles numérotées : 142, 23, 22, 1, 2, 3, 59, 58, 61, 53, 54, 56, 55, 52, 50. Une zone d'habitat (jaune) est également délimitée par une ligne noire et étiquetée 'A'.	 Carte de proposition de modification. Le plan montre la même zone agricole (vert clair) avec la zone d'habitat (jaune) au centre. La zone d'habitat est divisée en plusieurs parcelles numérotées : 142, 23, 22, 1, 2, 3, 59, 58, 61, 53, 54, 56, 55, 52, 50. Une zone d'habitat (jaune) est également délimitée par une ligne noire et étiquetée 'A'.

Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°38

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur afin de permettre la création d'une voirie entre le Hub Expo et la rue Charles Cros, permettant ainsi de mieux desservir le site. Ce projet est porté par l'Agglomération Seine Eure et impacte les parcelles ZA0317 et ZA0335.

Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une zone urbaine avec des parcelles numérotées (153, 154, 167, 168, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000). Les parcelles sont colorées en rose et orange. Des rues sont indiquées : R. CHARLES CROS, R. SAINT-HILAIRE, R. SAINT-PIERRE, R. SAINT-ETIENNE, R. SAINT-JACQUES, R. SAINT-LOUIS, R. SAINT-MICHEL, R. SAINT-PIERRE, R. SAINT-ETIENNE, R. SAINT-JACQUES, R. SAINT-LOUIS, R. SAINT-MICHEL.	 Proposition de modification. Le plan montre la même zone urbaine que l'extrait du plan de zonage 1, mais avec une modification : une bande de couleur rose avec des points blancs est ajoutée le long de la rue Charles Cros, entre les parcelles 153 et 154. Cette bande est étiquetée 'Uz'.

Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°39

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur afin de permettre l'élargissement de la voirie au niveau de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la justice. Cet élargissement permettra de sécuriser la desserte en transport en commun et ainsi de fluidifier la circulation. Le projet encadré par un emplacement réservé impacte la parcelle AM0557 rue Général Jacques Pâris de la Bollardièrre et est porté par la commune de Louviers.



Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification

Plan de zonage n°2 : Suppression de la protection LOU-C.92

Pourquoi cette modification ?

La construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, n'existe plus. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en supprimant la protection.



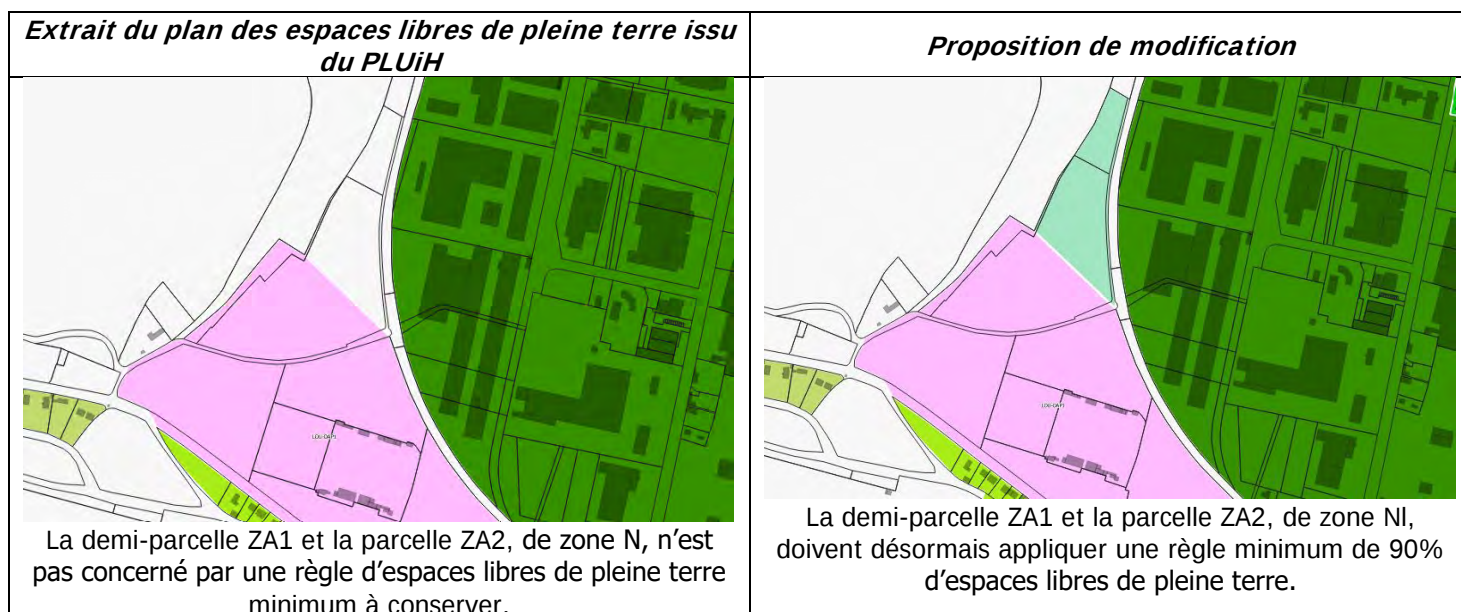
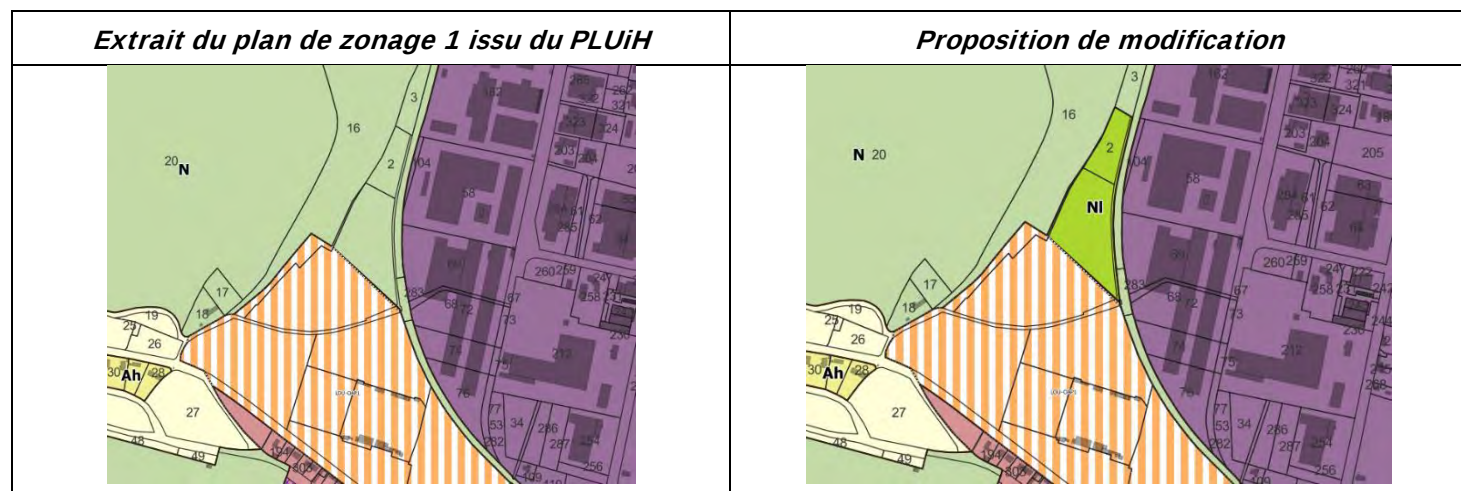
Photographie de la parcelle sur laquelle le bâtiment protégé identifié n'existe plus.

<i>Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>

Déclassement d'une zone N au profit du zone NI (Naturelle de loisirs)

Pourquoi cette modification ?

Au Nord de l'OAP de la Ferme de la Londe, la parcelle ZA0001 (sur sa moitié) et la parcelle ZA0002 seront classées en NI pour permettre le développement d'un projet de loisirs global, en corrélation avec les objectifs de l'OAP (Cf. annexe : OAP Ferme de la Londe).



■ Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de l'OAP Ferme de la Londe

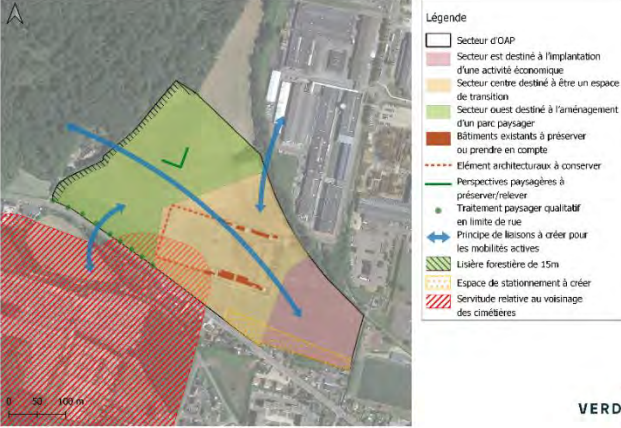
Pourquoi cette modification ?

Ce projet est porté par l'Agglomération Seine-Eure, en partenariat avec la commune. Une étude avait été lancée par l'Agglomération afin de préciser les nouvelles orientations de l'OAP. Elles sont désormais traduites dans le cadre de cette procédure de modification.

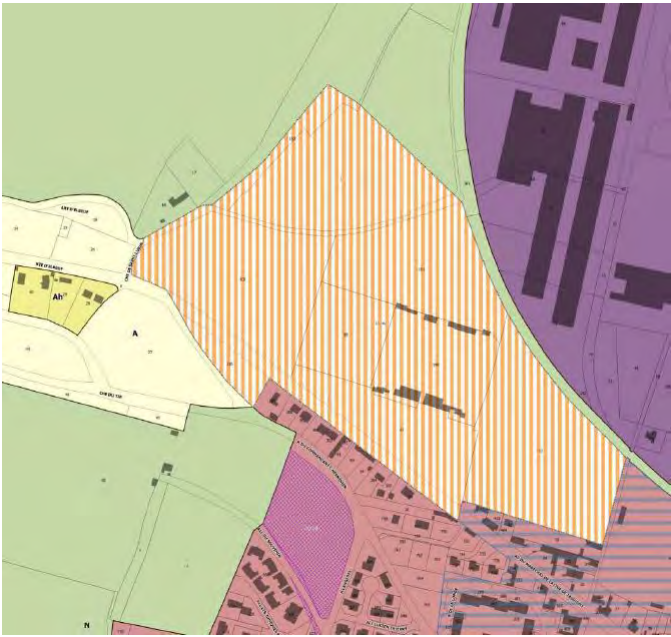
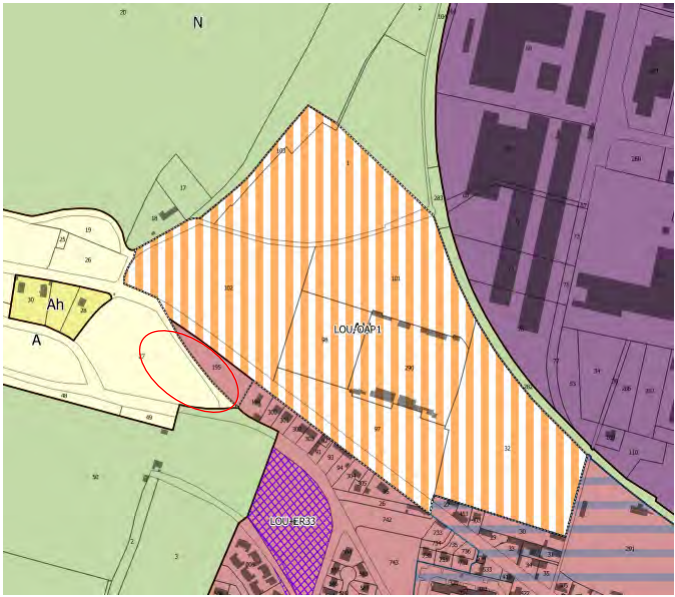
Cette évolution vise à supprimer la vocation d'accueil d'habitats sur cet espace au profit d'activités de loisirs et d'activités économiques, tout en préservant le corps de ferme existant. Il s'agira également d'accentuer la prise en compte de la lisière forestière en partie haute et de créer du lien entre les parties Sud et Nord grâce au corps de ferme situé en partie centrale (cf. Annexe OAP ferme de la Londe).

Une mention est également ajoutée dans le texte de l'OAP afin de préciser que le Département se réserve la possibilité de requérir la mise en œuvre d'aménagements de sécurité spécifiques.

Le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » est ainsi modifié :

Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	Proposition de modification
	

Evolution des plans de zonage 1 et 2 :

Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification
	 <i>Le périmètre de l'OAP ferme de la Londe est réduit au profit d'une zone U au sud de l'OAP (parcelle ZA0195).</i>
Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH	Proposition de modification
	 <i>La parcelle ZA0195 désormais en zone U, est protégée pour son intérêt environnemental (au titre de l'article L151-23 du Cu).</i>

La proposition de règlement est annexée à la présente notice de présentation (*annexe 1 : proposition de règlement : OAP Ferme de la Londe*).

Les modifications apportées à la commune de SURVILLE

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Permettre l'évolution d'un ancien corps de ferme Gouget, Hameau de la Vacherie

Pourquoi cette modification ?

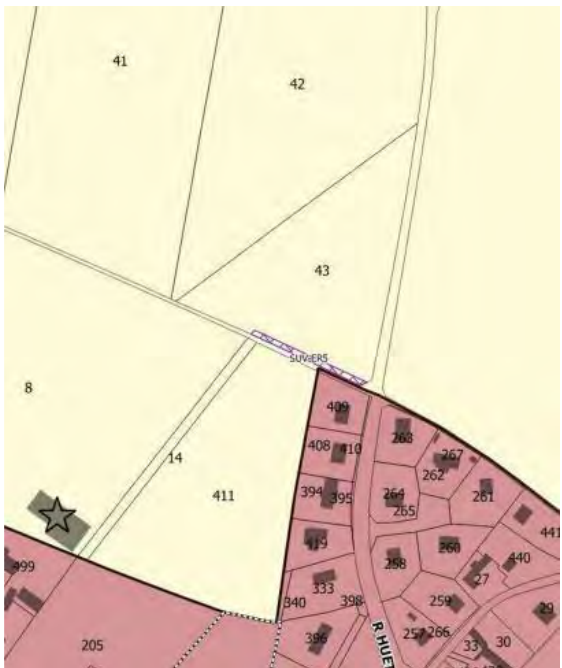
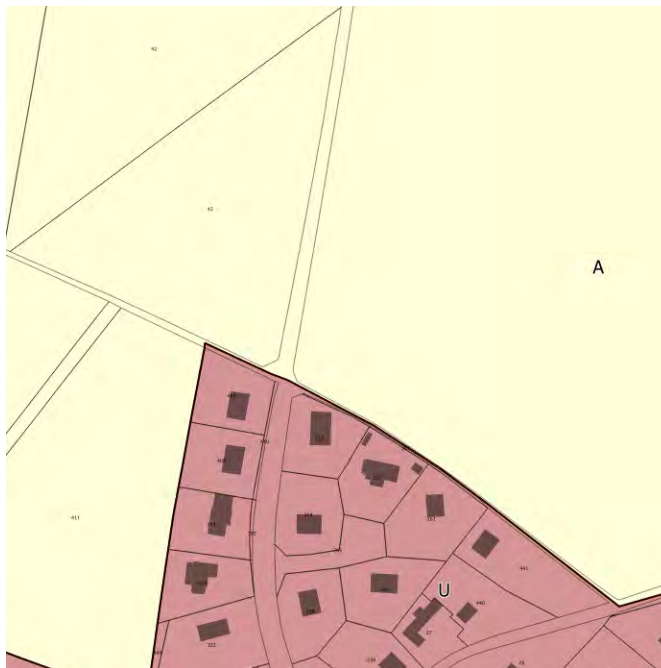
Il est proposé d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, afin de permettre leur réhabilitation/rénovation, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Le corps de ferme ne fait plus l'objet d'une exploitation agricole aujourd'hui. Cette modification vise à permettre aux bâtiments de perdurer par un usage différent.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une parcelle principale en blanc (numéro 56) entourée de parcelles adjacentes numérotées : 6, 165, 138, 177, 178, 139, 180, 55, 54, 179, 51, 52. Des zones grises indiquent des bâtiments existants.	 Proposition de modification. Le plan montre la même parcelle principale (numéro 56) mais avec une modification de la zone grise (bâtiments) en une zone plus étendue et plus complexe, indiquant une évolution ou une réhabilitation des bâtiments.

Plan de zonage n°1 : Suppression de l'ER n°5

Pourquoi cette modification ?

Le projet d'élargissement d'un chemin rural sur la parcelle A0043 n'est plus d'actualité.

Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une zone d'habitat individuel (U) en rose, bordée par une zone agricole (A) en jaune. Des parcelles sont numérotées (41, 42, 43, 8, 14, 411, 205, 499, 399, 340, 333, 398, 396, 394, 395, 408, 10, 268, 267, 262, 261, 269, 265, 260, 259, 27, 266, 33, 30, 441, 29, 436, 438). Une route est indiquée 'R HUET'. Une zone non bâtie est marquée d'une étoile grise. Une zone en violet est étiquetée 'SUVIERS'.	 Proposition de modification. Le plan montre la même zone d'habitat individuel (U) en rose, bordée par une zone agricole (A) en jaune. Les parcelles sont numérotées (42, 43, 411, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000). Une zone non bâtie est marquée d'une étoile grise. Une zone en violet est étiquetée 'SUVIERS'.

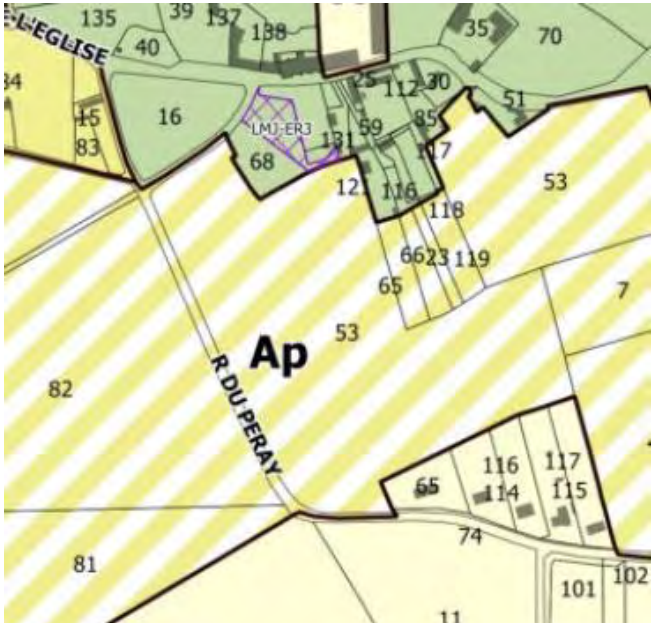
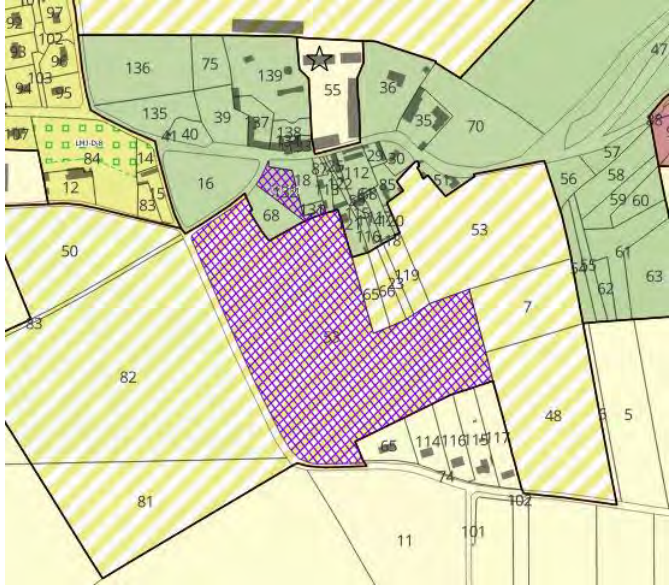
Les modifications apportées à la commune du MESNIL JOURDAIN

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°4

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur (parcelle ZC0053, rue du Peray) afin de permettre la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention sur l'ensemble de la parcelle. Ce projet est porté par la commune.

Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification
	

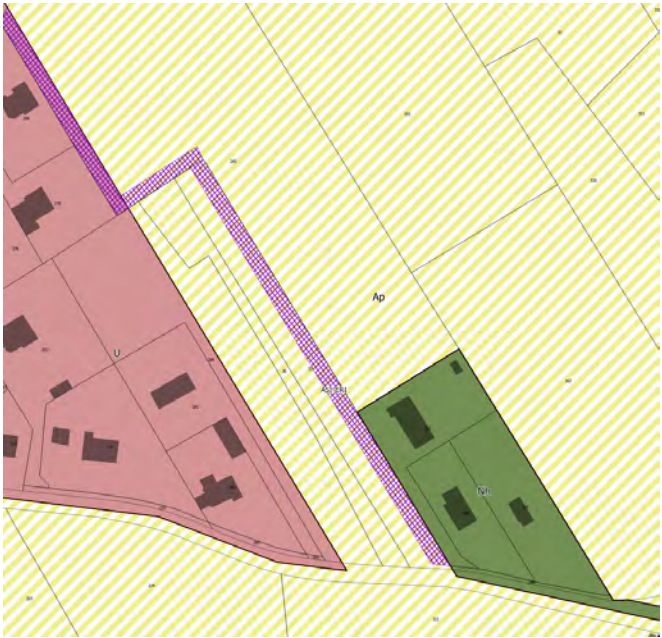
Les modifications apportées à la commune d'AMFREVILLE-SUR-ITON

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Elargissement de l'emplacement réservé n°1

Pourquoi cette modification ?

L'objectif de cet emplacement réservé est de libérer l'accès à la parcelle ZE0284 afin de permettre la création d'un cheminement de circulation. Ce projet est porté par la commune et porte sur les parcelles ZE0053 et ZE0285, entre la route de Louviers et le chemin des Perrais.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
	

Les modifications apportées à la commune de MARTOT

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de l'OAP de la mairie

Pourquoi cette modification ?

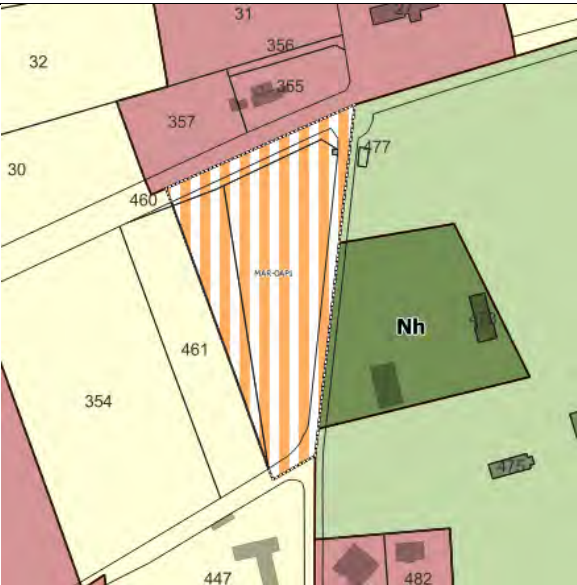
La réduction du périmètre de l'OAP est révisée puisque les besoins de la commune en matière de développement d'équipements ont évolué.

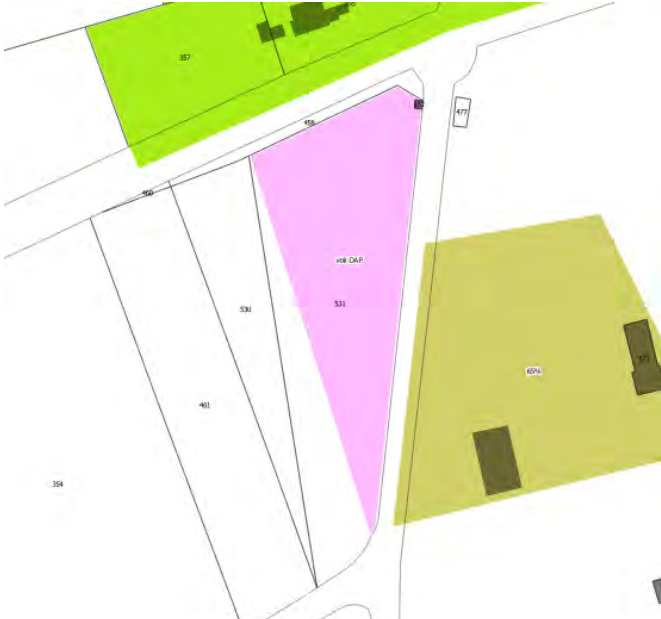
La partie du périmètre supprimée est restituée en zone agricole.

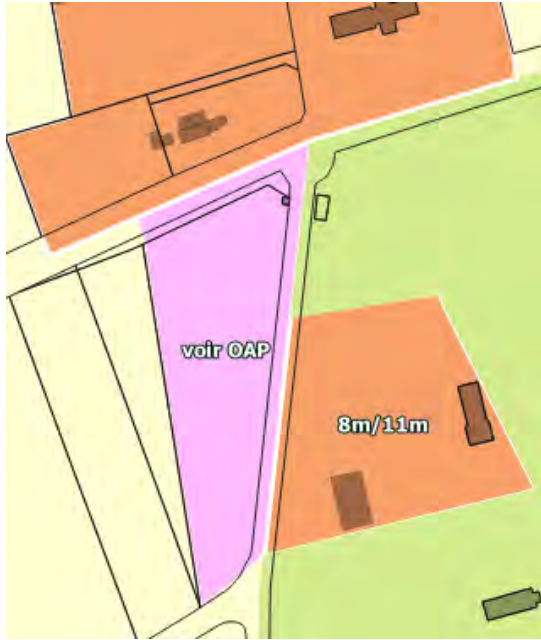
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires 5.d Volume n°2	223	Réduction du périmètre de l'OAP afin qu'il n'impacte que la surface parcellaire restante appartenant à la commune

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

Extrait du plan de zonage 1	Proposition de modification
	 Les parcelles B0530 et B0461 sont désormais classées en zone A.

Extrait plan des espaces libre de pleine terre	Proposition de modification
Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application du règlement de l'OAP. 	Les parcelles B0530 et B0461 ne sont plus réglementées par un taux d'espaces libres de pleine terre minimum à conserver. 

<i>Extrait du plan des hauteurs</i>	<i>Modification proposée</i>
Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP. 	Les parcelles B0530 et B0461 voient désormais appliquer une règle de hauteurs maximum pour les constructions agricoles. 

Modification apportée à la commune de VRAIVILLE

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan des espaces libres de pleine terre

Pourquoi cette modification ?

Les espaces de jardins sont actuellement classés en zone A dans laquelle les projets de construction sont limités. L'objectif est donc de réduire le taux d'ELPT (espaces libres de pleine terre) à 30% au lieu de 70% sur les parcelles AB0050, AB0051, AB0052, AB0101 et AB0102, afin de permettre l'évolution des constructions existantes. En effet, les règles actuelles ne permettent pas les modifications et extensions des bâtiments existants, et ne permettent pas non plus la réalisation de nouveaux projets de constructions.

<i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
	

Modification apportée à la commune de SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°2 : Correction d'une erreur matérielle concernant la protection SPV.C.1

Pourquoi cette modification ?

La protection identifiée SPV.C.1 au PLUiH correspond à la maison du boulanger (parcelle A0151). Elle a été placée au plan de zonage n°2 sur le mauvais bâtiment. La présente procédure de modification rectifie cette erreur matérielle et déplace la protection SPV.C.1 sur le bâtiment correspondant.



Photographie du bâtiment protégé identifié SPV.C.1 (façades de la boulangerie).

Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH	Proposition de modification
A map showing a street layout with various shaded areas representing different urban zones. A specific area is highlighted with a light blue background and a grid of small green crosses. A small orange 'U' is visible on one of the parcels.	The same map as the left panel, but with a red circle and the label 'SPV.C.1' placed on a different parcel, indicating the proposed location for the protection.

Plan de zonage n°2 : Protection du Château et du bowling

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer un ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, composé d'un château et d'un bowling, afin de protéger les caractéristiques patrimoniales et architecturales d'ensemble.



Vue aérienne du bowling et photographie du château

<i>Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
A technical zoning map showing various land parcels outlined in red and green. The map includes numerous numerical identifiers for parcels and streets like 'R. DU FOSSE' and 'R. DE LA FOSSE'. A north arrow is visible in the top left.	A technical zoning map showing the same area as the previous one, but with a different zoning scheme. The parcels are outlined in red and green, and the map is overlaid with a grid of small red and green squares, indicating the proposed modifications to the zoning plan.

Modification apportée à la commune de CRIQUEBEUF-SUR-SEINE

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 et n°2 : Les carrières STREF : création d'une zone Uzc

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer le projet d'extension d'une carrière afin d'anticiper les futurs usages. Le plan de zonage a été modifié comme il suit :

- Une partie de la zone A a été classée en zone Ac au sud-ouest et au Nord-Est (14,20 ha), à vocation d'exploitation de carrière ; (cercles bleus)
- Les anciens secteurs de carrières ont été reclassés en N et A (3,6 ha) car ils sont non exploités ; (cercle rouge)
- La partie Est de la zone Uz a été classée **en Uzc** puisqu'elle sera à vocation d'activités économiques une fois l'exploitation terminée. (cercle jaune)



Vue aérienne de la carrière Stref

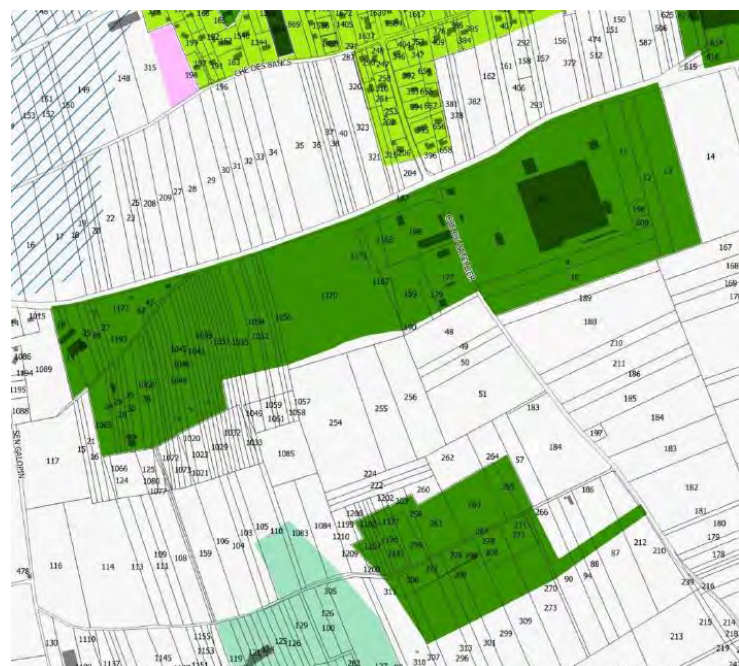
Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH



Proposition de modification



**Extrait plan des espaces libre de pleine terre issu du
*PLUIH***



Proposition de modification

Les règles des espaces libres de pleine terre de la nouvelle zone UZc ne s'appliquent pas.



Modification apportée à la commune de LA HAYE-MALHERBE

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 et n°2 : Changement de zonage de Ue à U stricte

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer le projet de construction d'un habitat collectif pour séniors sur les parcelles F1260 et F1257.



Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH



Proposition de modification



Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH



Proposition de modification



**Extrait plan des espaces libre de pleine terre
issu du *PLUIH***



Proposition de modification



Extrait plan des hauteurs issu du <i>PLUIH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 This map shows a residential area with orange-colored plots. A central white area contains several grey building footprints. The map is bounded by a curved line at the bottom, likely representing a road or boundary.	 This map shows the same residential area as the left map, but with a proposed modification. The central white area now includes a larger, more complex grey building footprint, indicating a change in the urban layout or building density.

Modification apportée à la commune de LE VAUDREUIL

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°2 : Ajout d'une protection paysagère

Pourquoi cette modification ?

Il s'agit d'ajouter une protection paysagère au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur le parc des Aulnes afin de préserver le caractère arboré et paysager de ce secteur. Cette protection s'inscrit dans la continuité d'un couloir écologique existant et vise notamment à protéger les alignements d'arbres ainsi que l'arrière des terrains bâtis classés en zone urbaine.

