

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant SCoT

### Modification n°5

# 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 : 22 février 2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 : 11 juillet 2024

Modification n°4 : 27 février 2025

# SOMMAIRE

<b>I. Pièces écrites</b> .....	4
1. Règlement écrit.....	4
<b>II. Modifications par commune</b> .....	7
Ailly7	
Fontaine Bellenger .....	8
Les Trois Lacs.....	9
Gaillon .....	11
Saint Pierre la Garenne.....	16
Saint Aubin S/Gaillon.....	31
Villers Sur le Roule .....	40
Le Val d’Hazey .....	42
Saint-Etienne-Sous-Bailleul .....	45
Densification des zones d’activités .....	53
Risque falaise – CAILLY SUR EURE .....	54

Par arrêté en date du 21 octobre 2024, le Président de l'Agglomération Seine Eure a prescrit la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT.

La présente modification n°5 prévoit notamment :

- La création ou la modification d'emplacements réservés ;
- La création ou la modification d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) afin d'encadrer l'évolution de certains secteurs en zone urbaine ;
- La modification du plan des hauteurs ou des espaces libres de pleine terre ;
- L'identification de corps agricole pour permettre le changement de destination des bâtiments ;
- Le déclassement de zones constructibles (U) en zones naturelles ou agricoles (N ou A) ;
- La modification ou la création d'un zonage de type STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone A ou N ;
- La protection d'espaces naturels et paysagers, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (Cu) ;
- La protection d'éléments architecturaux d'intérêt, au titre de l'article L.151-19 du Cu.

En application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n'a pas pour objet :

- × 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 dans une zone,
- Diminuer les possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Par délibération en date du 21 novembre 2024, l'Agglomération Seine Eure a ouvert la concertation à cette modification n° 5 : Un dossier de concertation est consultable, et des temps de permanences individuelles sont tenues dans 5 communes et au siège de l'Agglomération fin avril 2025.

# I. Pièces écrites

## 1. Règlement écrit

Des évolutions sont apportées au règlement écrit. Elles sont mineures et permettent de rendre le règlement plus cohérent dans sa mise en application et d'améliorer sa compréhension. Il peut s'agir de modifier l'esprit de la règle ou simplement d'apporter des corrections.

Le tableau ci-dessous recense les évolutions du règlement écrit :

<b>A. LEXIQUE – Ajouts / Ajustements des définitions suivantes :</b>	
<b>Annexe (à la construction principale)</b>	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
<b>Clôture opaque</b>	Mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues.
<b>Coefficient d'emprise au sol</b>	Définition supprimée : la notion n'apparaît pas dans le corps du règlement.
<b>Emprise au sol</b>	Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les auvents et marquises des escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction, les parkings en surface, non couverts et non clos
<b>Espace public</b>	Lieu ouvert au public et accessible, constitué de voies, d'espaces de circulation, de lieux de rassemblement (places, parvis), d'espaces paysagers, de forêts, de cours d'eau. Il s'agit d'un lieu commun de partages pouvant faire l'objet de multiples usages (stationnement, repos, activités commerciales, événements de loisirs, sportifs et culturels).
<b>Emprise publique</b>	Espace ouvert au public mais qui ne répond pas à la notion de voie ni d'équipement public.
<b>Étage attique</b>	Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait des limites des étages inférieurs (+ schéma).
<b>Mur de soutènement</b>	Mur qui vise à retenir la hauteur du terrain naturel existant au moment de l'édification du mur. Dans le cas d'un mur en limite d'emprise publique, il n'est possible que pour retenir le terrain existant.
<b>Lisière boisée</b>	A venir...

Règles modifiées par thématique :	
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>Augmentation de la hauteur des annexes :</p> <p>« [...] la hauteur des annexes rattachées à une construction principale à usage d'habitation se limite à un maximum de <b>5.50m</b> mesuré au faitage ou au sommet de l'acrotère ».</p> <p>Ajustement en cas d'extension :</p> <p>« En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser le <b>gabarit</b> de la construction existante. Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer, <b>à condition de ne pas dépasser la hauteur en tout point de la construction principale voisine</b> (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente). »</p>
<b>Affouillement et exhaussement du sol</b>	<p>Précision de l'application prioritaire du PPRI (s'il existe) :</p> <p>« Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés. <b>Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), les affouillements et exhaussements de terrain sont réglementés prioritairement par le PPRI</b> ».</p>
<b>Toiture</b>	<p>Ajustement de la règle relative à la pose de lucarnes et de châssis de toit :</p> <p>« Les châssis de toit et les lucarnes doivent être axés à des éléments de façade. Les châssis de toit devront être intégrés dans le plan de la toiture. Une autre forme de châssis de toit pourra être autorisée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent ».</p>
<b>Modification de façades existantes</b>	<p>Ajustement de la règle afin de préserver au maximum les constructions traditionnelles de recouvrements de façades notamment (isolation par l'extérieur) :</p> <p>« Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine, <b>sauf en cas d'impossibilité avérée</b> ».</p>
<b>Volets roulants</b>	<p>Ajustement de la règle portant sur la pose de volets roulants sur un bâtiment existant :</p> <p>« En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre. <b>Pour les façades donnant sur rue, leur installation ne doit pas former de saillie (le coffre ou caisson ne doit pas dépasser du nu de la façade).</b></p>

	<i>Dans le cas de bâtiments en matériaux traditionnels et/ou de linteaux cintrés, les coffres des volets roulants seront masqués par un lambrequin ».</i>
<b>Clôtures</b>	<p>1. « Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture <b>et/ou</b> les constructions situées sur le terrain considéré ».</p> <p>2. « En limites séparatives sont autorisés uniquement : [...] »  - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, <b>doublés ou non d'une haie</b> ;  - Les plaques en béton <b>ou en matériaux composites</b> si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public »</p> <p>3. En secteur champêtre :  « En limites séparatives sont autorisés uniquement : [...] »  - Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) <b>et/ou</b> doublés d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une <b>hauteur totale de 1m80 maximum</b> ».</p>
<b>Entrées charretières</b>	<p>Ajustement de la règle :</p> <p>« L'accès sur la voie publique <b>pourra</b> être aménagé en entrée charretière. Ce type d'entrée <b>pourra</b> être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains ».</p>
<b>Implantation par rapport à la voirie en zones d'activités</b>	<p>Pour favoriser la densité en zones d'activités (Cf. page 53), <b>suppression</b> de la règle minimale de recul par rapport à la voie :</p> <p>« En zone Uz, Uza et UzC :  Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ».</p>

## II. Modifications par commune

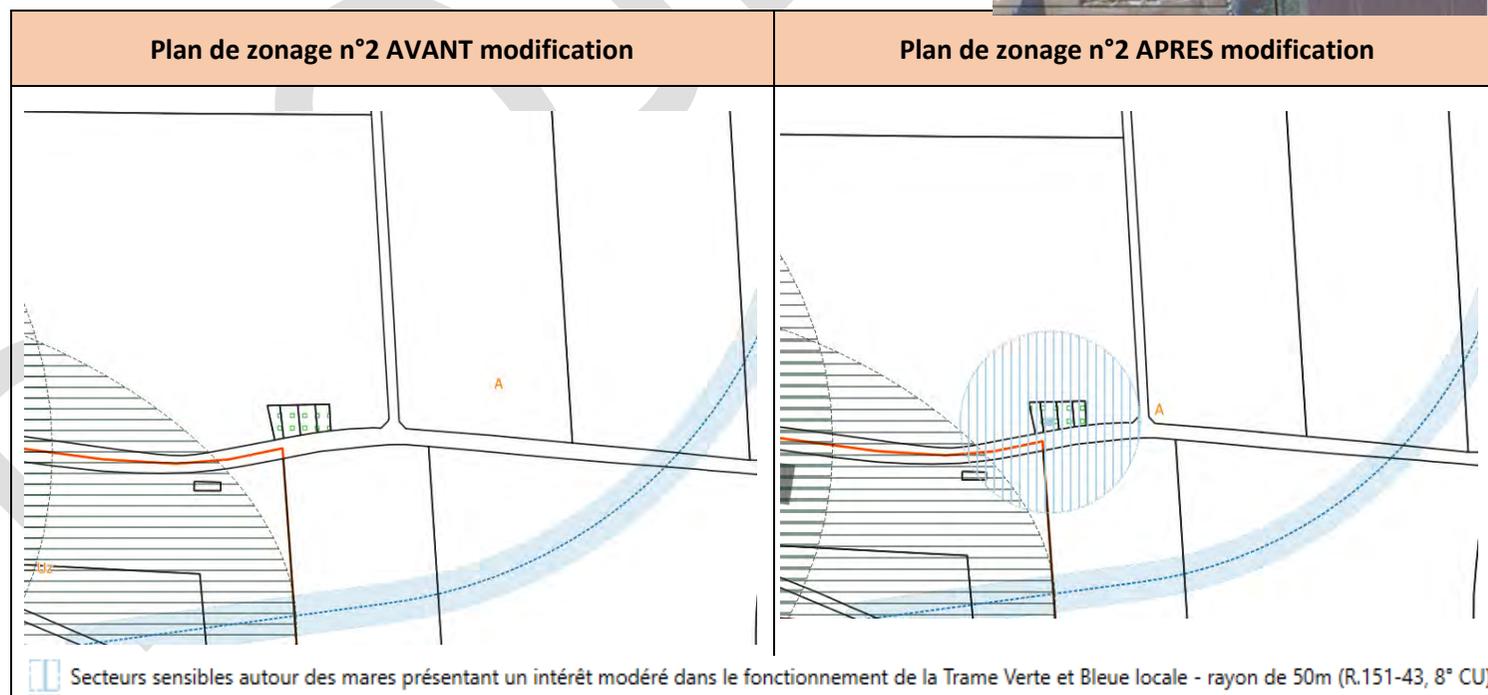
### Ailly

#### ❖ Identification d'une mare

Le règlement du PLUi protège les mares du territoire. Elles sont identifiées au plan de zonage n°2 comme réservoir de biodiversité, disposant ainsi d'un intérêt fort pour le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale.

La mare recensée sur la parcelle B0080 s'inscrit désormais au règlement graphique comme élément environnemental à préserver.

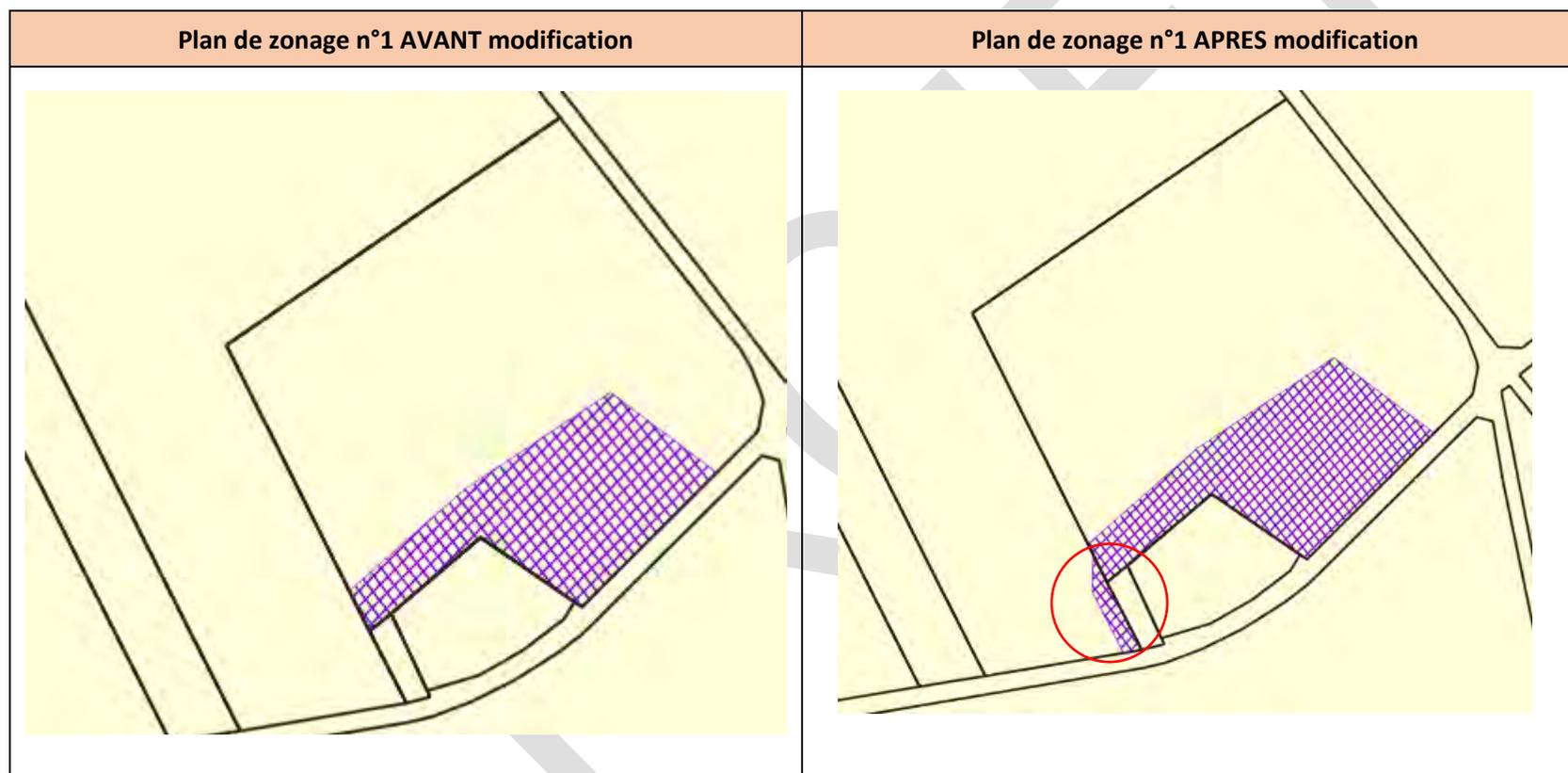
Pour faciliter le passage de la petite faune sauvage, le classement de la mare implique des règles spécifiques pour l'édification de clôtures dans un périmètre adapté de 50m autour.



## Fontaine Bellenger

### ❖ Agrandissement de l'emplacement réservé pour le projet d'extension du cimetière (FBL-ER2)

Un emplacement réservé est en place sur la parcelle ZB0034 pour envisager l'agrandissement du cimetière. La commune souhaite étendre cet emplacement réservé pour agrandir le parking existant sur la parcelle ZB0033. Une partie de l'emplacement réservé affecterait la parcelle ZB0032 sur une surface totale de 243m<sup>2</sup>.



## Les Trois Lacs

### ❖ Création d'un STECAL NIs pour une aire d'accueil de camping-cars

Les propriétaires de la parcelle 647.C0406 ont pour projet d'activité privée la mise en place d'une aire de stationnement pour un maximum 6 camping-cars, sur la parcelle 647. C0423.

Le projet est soutenu par la commune puisqu'il contribuera au développement de l'activité touristique et de loisirs du territoire. Le projet se situe dans le site naturel de la Boucle de la Seine (servitude d'utilité publique AC2). Il n'impactera aucunement cet espace naturel d'intérêt écologique et paysager non-négligeable, de par de l'artificialisation ou du défrichement :

- ✓ Il s'agira uniquement de stationnement et les emplacements ne seront en aucun cas artificialisés,
- ✓ Il n'y aura pas d'installation de système de vidange pour les eaux-usées,
- ✓ Aucune bétonisation n'est projetée et ne sera autorisée,
- ✓ Le projet ne prévoit pas de défrichement d'arbres,
- ✓ Le chemin de terre existant sera utilisé comme accès, et ne sera pas aménagé davantage (voie d'accès en stabilisé).

L'autorisation du projet en secteur classé Naturelle (N) au PLUi valant SCoT nécessite un encadrement réglementaire au moyen de la mise en place d'un secteur de taille et de capacité limitée (stecal). C'est pourquoi, projet nécessite la création d'un nouveau stecal en zone N limité au stationnement lié au tourisme et loisirs.



La capacité d'accueil de la nouvelle zone NIs sera limitée par le règlement à la seule condition d'être du seul stationnement et directement lié au fonctionnement d'une activité de tourisme tout en assurant le respect du milieu naturel. Le périmètre du secteur NIs comprendra uniquement les parcelles concernées par le projet : les 647. C0427, C0423 et C0426, sur une surface totale d'environ 3585m<sup>2</sup>.

Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°1 APRES modification



PRO

# Gaillon

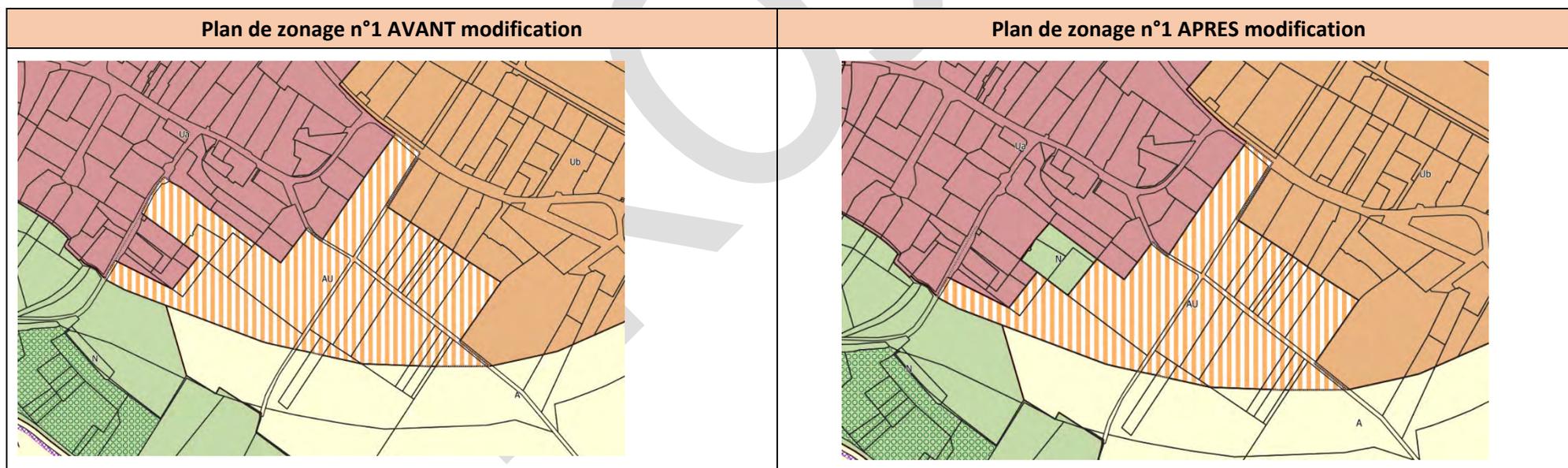
## ✚ Modification de l'OAP Gailloncel

L'objet est de faire sortir les trois parcelles AM0008, AM0009 et AM0010 de l'OAP sans remettre en cause les principes du projet d'aménagement. Pour cette unité foncière d'une surface d'environ 4200m<sup>2</sup>, les évolutions se résument ainsi :

- La partie bâtie en front de rue de Mommerel basculera en zone Urbaine (U),
- La partie située en second plan basculera quant à elle en zone Naturelle (N) : elle est arborée, nécessitant une réglementation plus encadrée de manière à assurer sa préservation paysagère et ses atouts écologiques. Un arbre remarquable est à identifier sur la parcelle AM0010. Les plantations d'arbres seront préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La sortie des trois terrains de l'OAP Gailloncel a pour conséquence de supprimer un des trois accès prévus dans les dispositions. L'accès au site ne pourra plus se faire depuis la rue de Mommerel. Dans le cas où de l'aménagement du site, les futures habitations seront desservies uniquement par la rue de la Mare Hareng et la rue Georges Brassens (accès existants). L'article 2.2 « Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux » de l'OAP évoluera dans ce sens.

→ **Le plan de zonage règlementaire (n°1), le plan des risques, nuisances et protection (n°2), le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :**



Plan de zonage n°2 AVANT modification



Plan de zonage n°2 APRES modification



-  Élément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 CU)
-  Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)

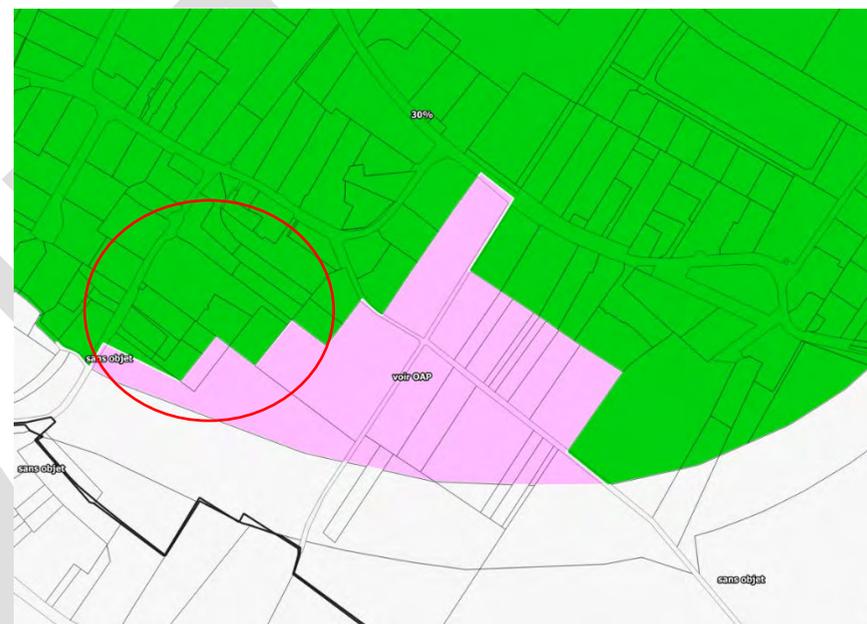
PRO

### Plan des espaces libres AVANT modification



### Plan des espaces libres APRES modification

Le taux des espaces libres de pleine terre s'élève à **30%** pour les parcelles sorties de l'OAP.

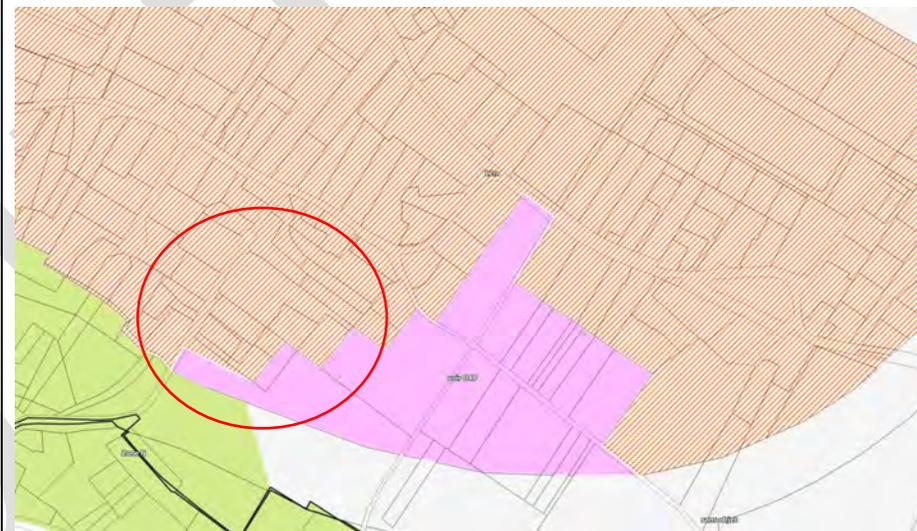


### Plan des hauteurs AVANT modification



### Plan des hauteurs APRES modification

Le plan des hauteurs applique une règle de **12m** au point le plus haut des constructions concernant le centre-bourg de Gaillon : les parcelles sorties de l'OAP appliquent désormais cette limite.



**Accès existant au site via la rue Georges Brassens**



**Accès existant au site via la rue de la Mare Hareng**



**Suppression de la possibilité d'accès via la parcelle privée AM0010**



**Arbre remarquable identifié au règlement graphique**

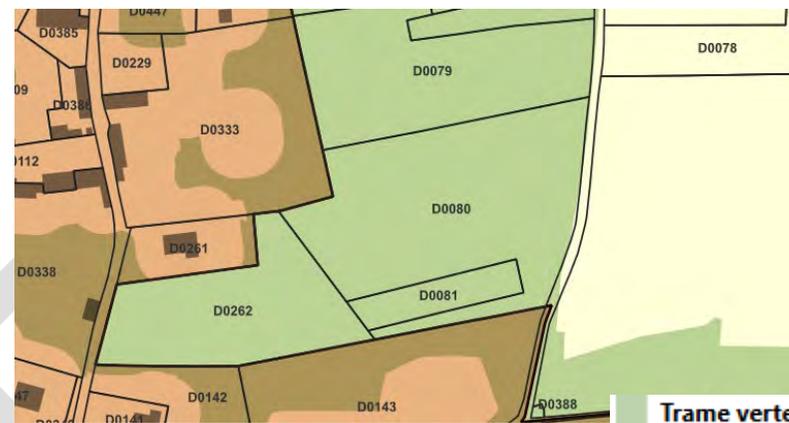


## Saint Pierre la Garenne

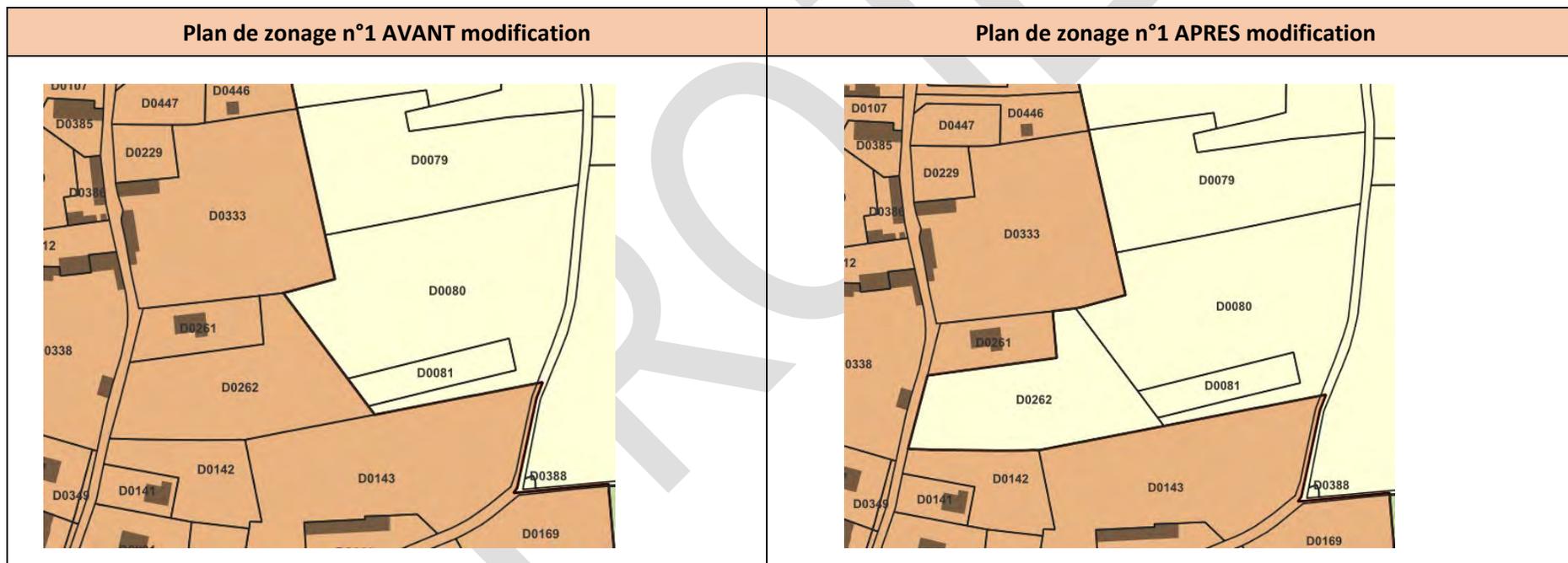
### ❖ Classements en zone Agricole (A)

#### La parcelle D0262 actuellement classée en zone Ub – Surface de 4111m<sup>2</sup>

La modification vise à encadrer la constructibilité du secteur urbanisé de manière à préserver le caractère villageois de la zone. Le reclassement en zone Agricole (A) participe par ailleurs à l'objectif de réduction de la consommation foncière et à la prise en compte du corridor écologique traversant le terrain. La zone agricole joue en effet un rôle dans le bon fonctionnement de la trame verte de l'Agglomération Seine-Eure.

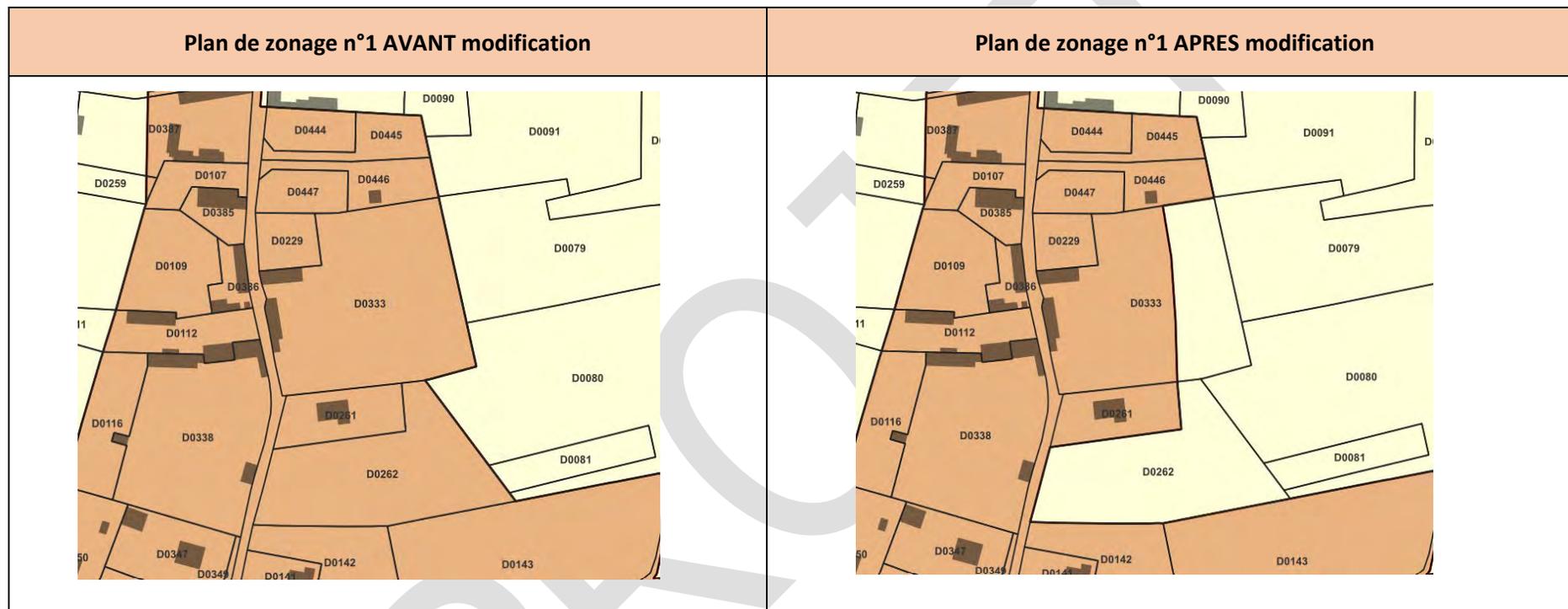


Trame verte



## Le fond de la parcelle D0333, actuellement classée en zone Ub – Surface d'environ 2100m<sup>2</sup>

Le classement en zone agricole permettra d'assurer la préservation du fond de jardin traversé par un ruisseau et situé en continuité d'un pré qui n'a pas vocation à être bâti.



Le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont modifiés aussi en conséquence :

### Plan des espaces libres AVANT modification



Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 50% .

### Plan des espaces libres APRES modification

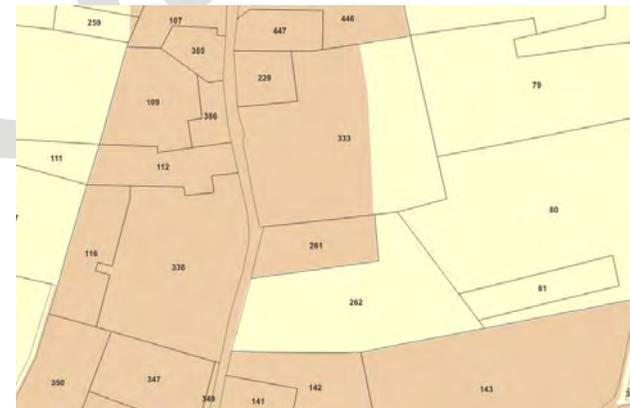


La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en zone Agricole (A).

### Plan des hauteurs AVANT modification



### Plan des hauteurs APRES modification



Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone agricole.

## ❖ Classement en zone Naturelle (N)

Les parcelles D0147, D0148, D0149 et D0169, actuellement classées en zone Ub – Surface de 7490m<sup>2</sup>

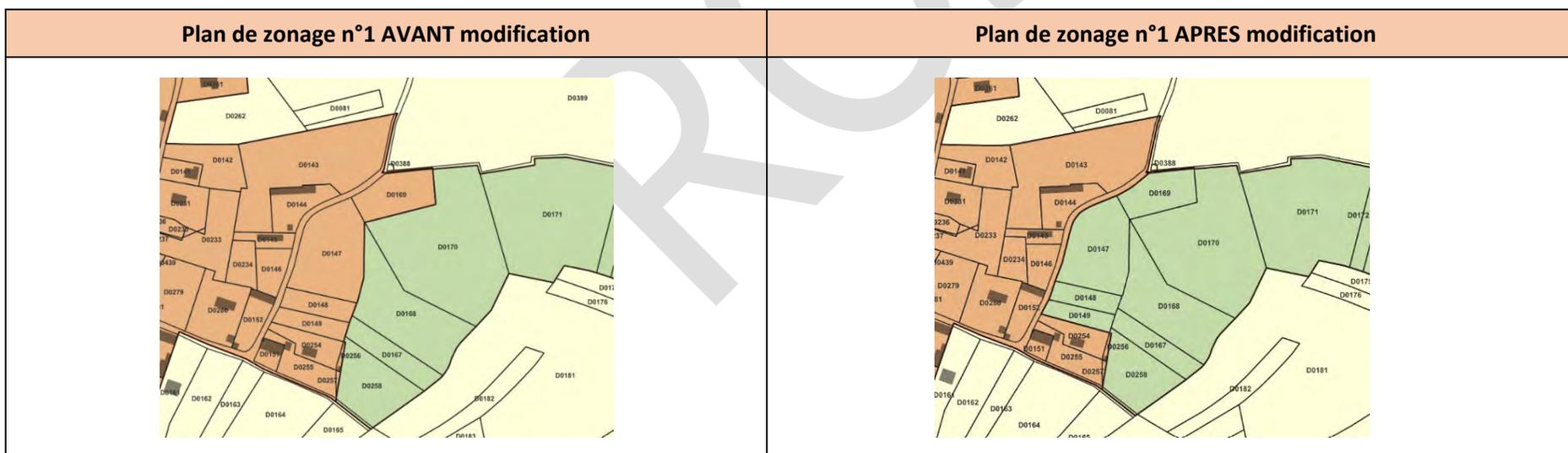
Préserver le massif boisé, éviter le défrichement voire poursuivre l'étalement urbain. Ce réservoir boisé constitue la trame verte et bleue locale, il doit ainsi être classé en zone Naturelle inconstructible. Il est ajouté une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour garantir sa protection.



Entrée – parcelle D0169



Trame verte



❖ **Protection d'espaces verts et arborés (application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

**Rue Huchette - Parcelle D0143 :**

Afin d'éviter la consommation de cet espace naturel, situé en deçà d'un axe de ruissellement répertorié, il a été jugé nécessaire d'assurer son maintien en appliquant l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Environ 2900m<sup>2</sup> de surface de la parcelle classée constructible (Ub) est de fait protégé de tout défrichement lié à un besoin de construction.

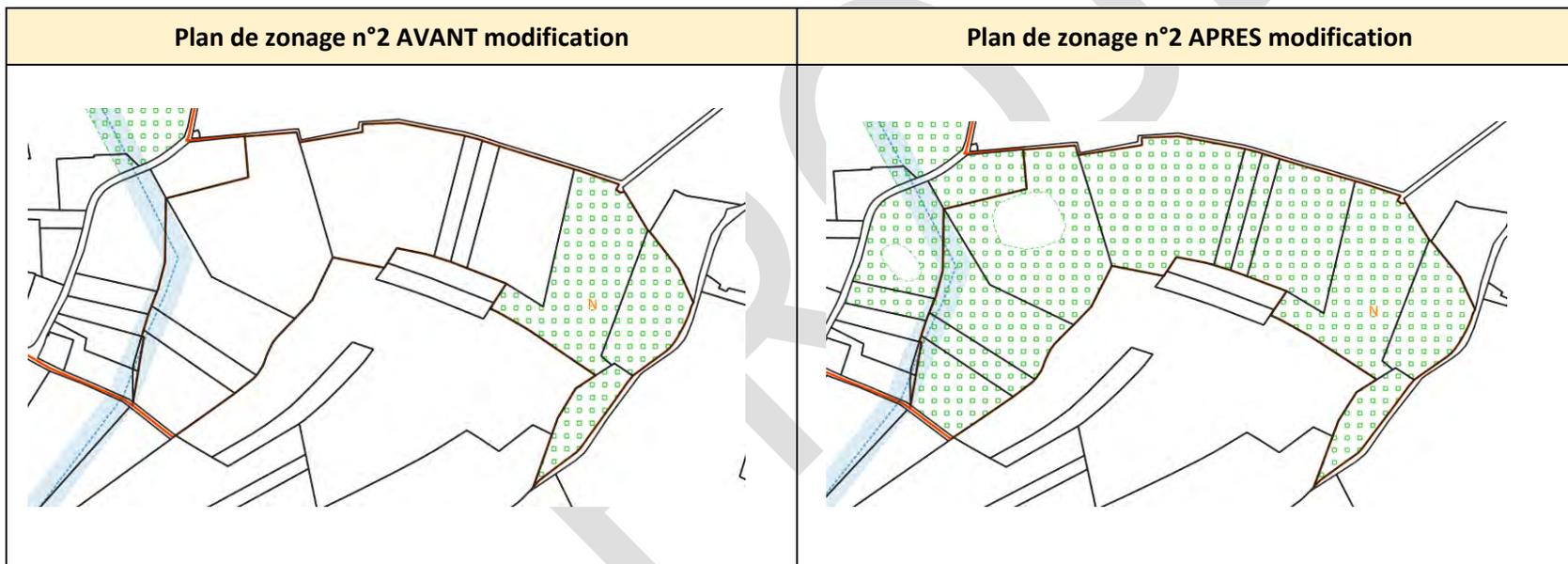
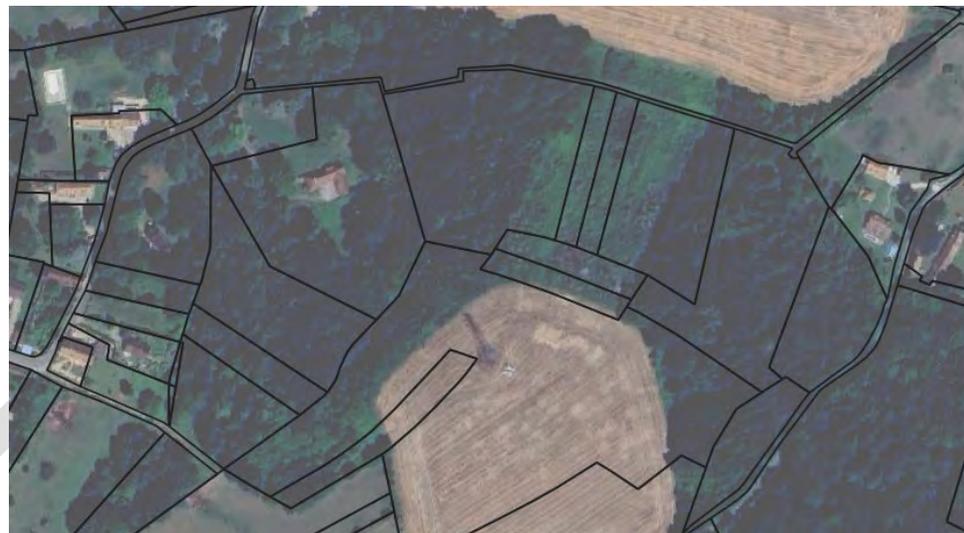


Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

## Rue Huchette : Étendue de la protection à l'ensemble forestier

Une protection paysagère visant à préserver à la fois la trame verte locale et à la fois l'aspect paysager remarquable de village rural.

Les parcelles D0147 et D0170 sur lesquelles une habitation est existante seront également protégées à ce titre. Néanmoins, la protection paysagère ne s'appliquera pas autour des maisons afin de pouvoir autoriser une éventuelle extension.



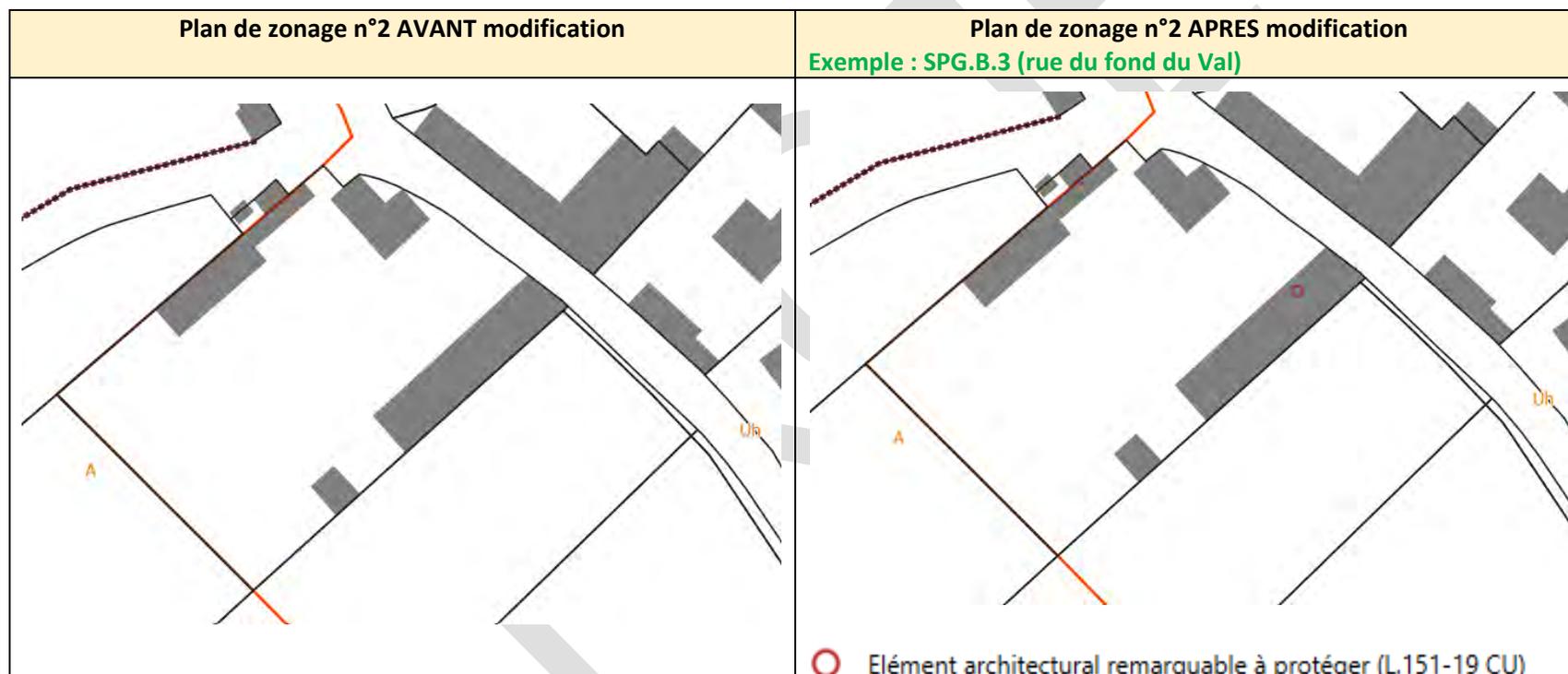
## ❖ Protection des murs et autres éléments bâtis

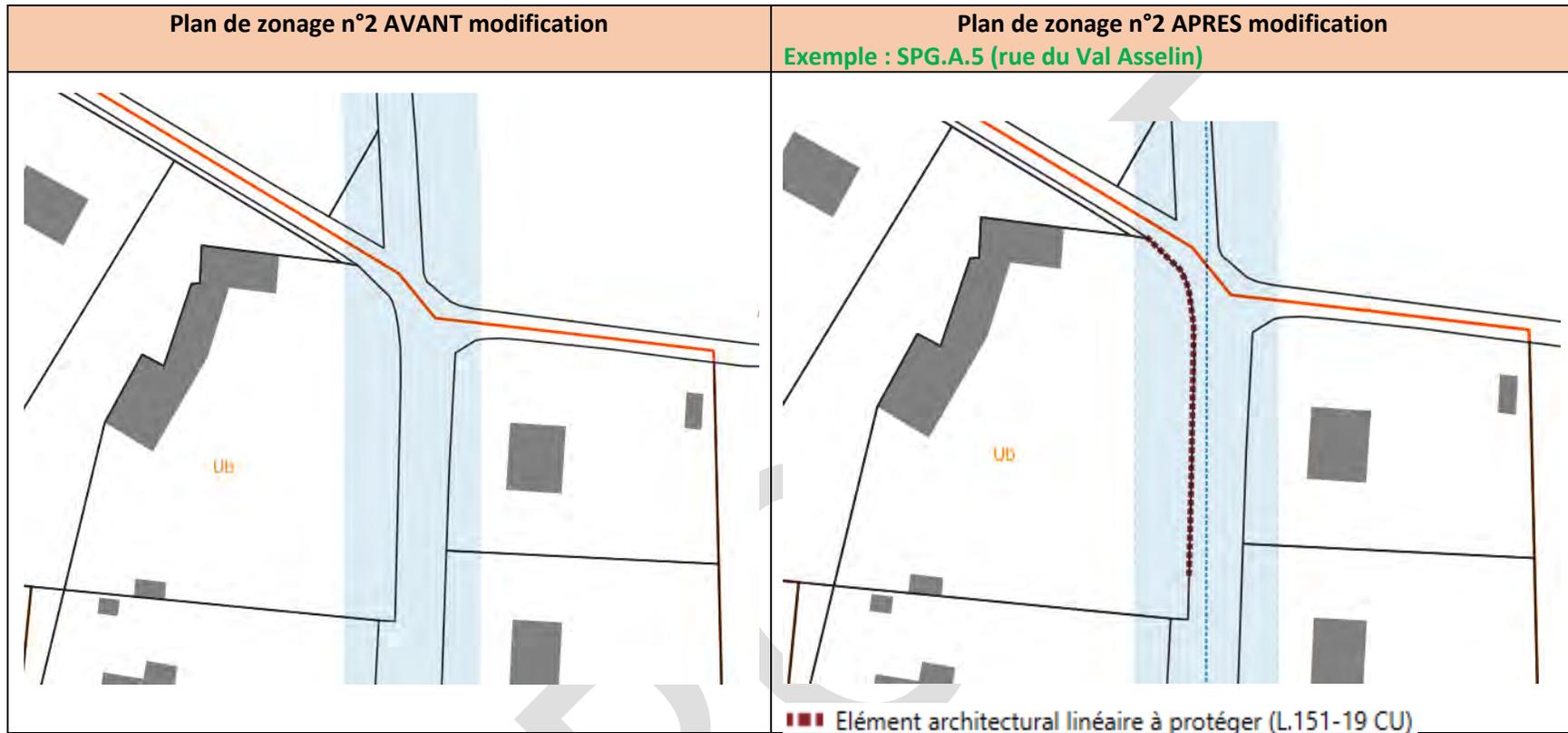
La commune de St Pierre la Garenne est riche en « petit » patrimoine bâti, c'est pourquoi de nouveaux éléments architecturaux ont été récemment recensés pour être identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'être protégés.

Les éléments bâtis repérés en tant qu'Éléments Remarquables du Paysage (ERP) se répartissent en deux catégories :

- Catégorie A : Le petit patrimoine vernaculaire (tels que les murs de clôture ou les façades de constructions)
- Catégorie B : Les bâtiments et éléments architecturaux remarquables.

Ces ERP sont repérés au plan de zonage n°2, ainsi qu'en annexe 4 du règlement écrit « Patrimoine bâti ».





PR

En rouge, les ERP ajouté pour St Pierre la Garenne :

SAINT-PIERRE-LA-GARENNE			
SPG.A.1	Mur de clôture	Rue du Fond du Val	ACoog8
SPG.B.1	Lavoir	Rue du Val Asselin	D0128
SPG.B.2	Eglise	Rue du Fond du Val	ACoog8
SPG.B.3	<p>Corps de ferme ancien</p> 	Rue du Fond du Val	ACoog9

SPG.B.4	<p>Corps de ferme ancien et porche</p> 	Rue du Fond du Val	AC0010 ; AC0009
SPG.A.5	<p>Mur en pierres</p> 	Rue du Val Asselin	Do099
SPG.A.6	<p>Alternance de murs et de façades en pierres</p> 	Rue du Val Asselin	Do229, Do386, D333, Do112
SPG.B.7	<p>Pigeonnier et murs en pierres</p>	Rue de l'ancien prieuré	Do339, Do341

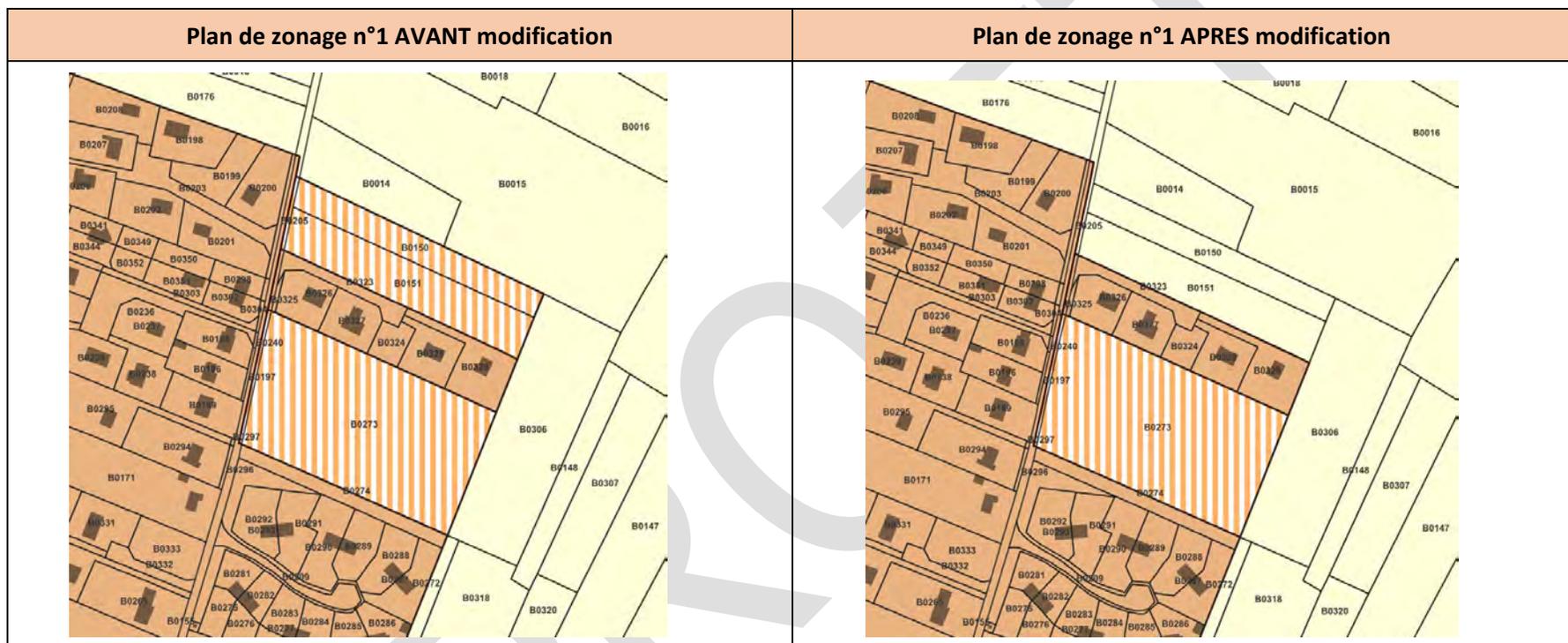
				
<p>SPG.A.8</p>	<p>Façades en pierres et porches</p> 	<p>Rue des Farguettes</p>	<p>C0393</p>	

<p>SPG.A.9</p>	<p>Alternance de murs, de façades en pierres et porche</p> 		
<p>SPG.A.10</p>	<p>Murs en bauge et en pierres</p> 	<p>Rue des Farguettes</p>	<p>Co596, Co609</p>
<p>SPG.B.11</p>	<p>Lavoir</p> 	<p>Rue des Farguettes</p>	

SPG.A.12	<p>Mur en pierres</p> 	Rue des Farguettes	Co617
SPG.A.13	<p>Mur en pierres</p> 	Sente à l'Ane	Co164

### ❖ Réduction du périmètre de l'OAP du Haut Godard

Les parcelles B0150 et B0151 sortent du périmètre de l'OAP et sont reclassées en zone Agricole (A) afin qu'une opération d'aménagement unique puisse se réaliser sur la parcelle B0273 uniquement.

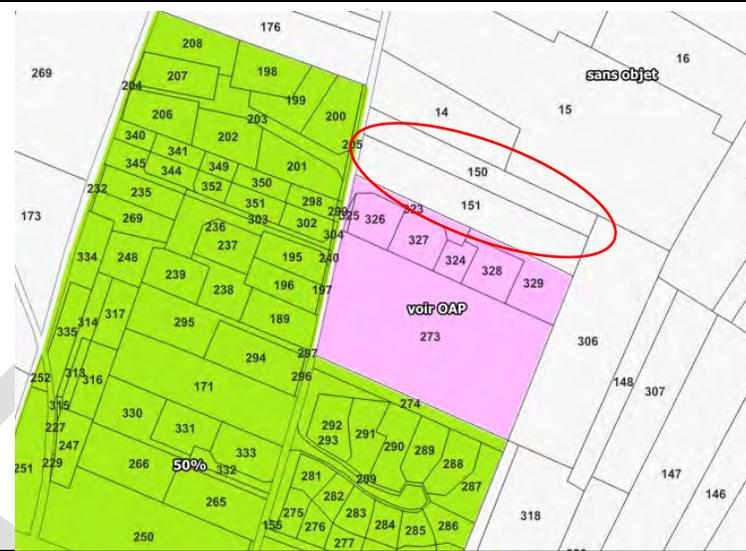


→ Le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont aussi modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :

Plan des espaces libres AVANT modification



Plan des espaces libres APRES modification



La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en zone Agricole (A).

Plan des hauteurs AVANT modification



Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone agricole.

Plan des hauteurs APRES modification

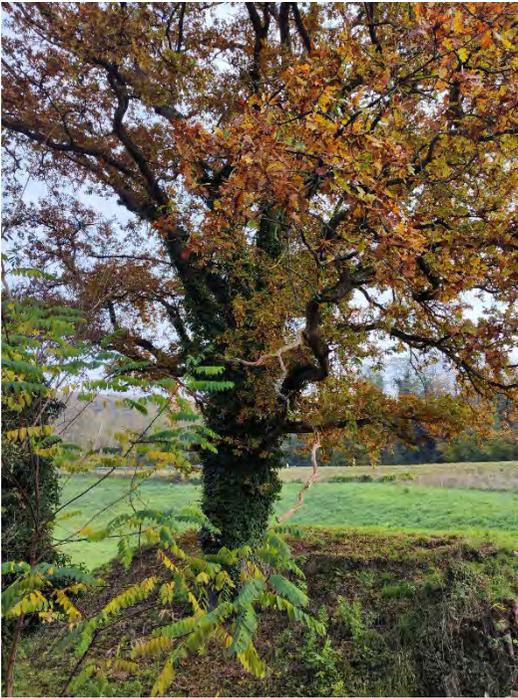


## Saint Aubin S/Gaillon

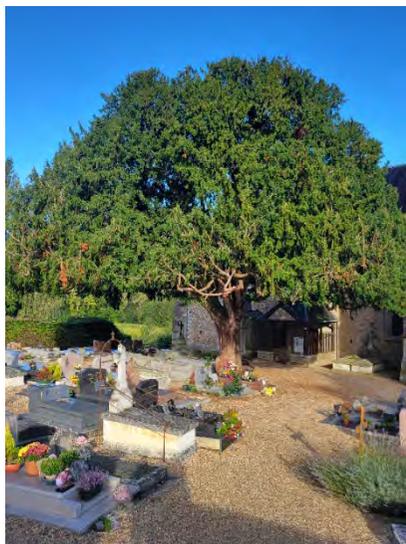
### ❖ Classement d'arbres remarquables

Il est identifié au plan de zonage n°2 des arbres remarquables afin qu'ils puissent être protégés par le règlement d'urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments paysagers ponctuels ont aussi un rôle à jouer dans le bon fonctionnement de la trame verte et bleue.

La commune est propriétaire de ce site faisant parti de la trame verte en raison d'un corridor écologique le traversant. Les parcelles ZK0637, 639 et 642, identifiées comme éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique répondent à cet enjeu environnemental.

Chêne – rue des Motelles	Identification au plan de zonage n°2
	 <p data-bbox="1048 1198 2027 1278">[ ] Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU) [ ] Élément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 CU)</p>

If - parcelle AC0072 (cimetière)



Identification au plan de zonage n°2



 Élément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 CU)

Cèdre – parcelle AC0001



Identification au plan de zonage n°2



## ❖ Création d'une OAP Hameau de Habloville

Afin d'assurer la préservation de l'urbanisme rural et de l'architecture qualitative existante du hameau de Habloville, une OAP sectorielle « Habloville » est créée pour définir les conditions d'aménagement, délimitée sur les parcelles AD0257 et AD0094 sur une surface d'environ 6.600m<sup>2</sup>.

L'ensemble du terrain se situe en zone Up (secteur urbanisé aux caractéristiques patrimoniales et architecturales à préserver) du PLUi valant SCoT. Les dispositions de l'OAP viendront s'ajouter au règlement de la zone Up.

### Etat existant :

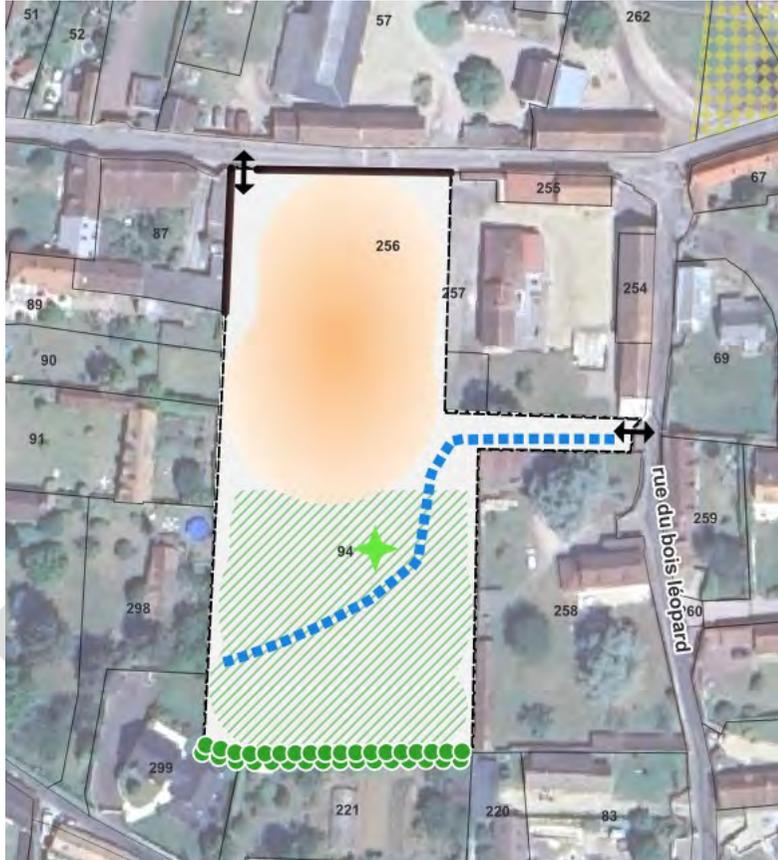
Le terrain est actuellement dépourvu de toute construction (le bâtiment présentant la parcelle n°256 n'existe plus). Il se compose d'une surface artificialisée (surface recouverte de matériaux minéraux et composites) de 1800m<sup>2</sup> en première partie puis d'un espace maintenu naturel en seconde.

### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°1



ORIENTATIONS :	
• <b>Objectifs</b>	Le site ne pourra accueillir plus de <b>4 logements</b> .
• <b>Accès</b>	Rue de la Vallée ou rue du Bois Léopard (études en cours). L'accès interne sera public : il sera aussi emprunté par les visiteurs du four à pain (parcelle AD0298).
• <b>Implantation</b>	Une construction doit au minimum s'implanter avec pignon sur rue, d'une largeur maximum de 7m. Une bande de recul d'au minimum 7m le long des constructions existantes sera assurée.
• <b>Architecture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures se composeront de tuiles rouge-brun.</li> <li>- Les débords de toit seront d'au minimum 20cm en façade (pas d'obligation en pignon).</li> <li>- La pente de toit sera d'au minimum 45°, sans croupe.</li> <li>- Les façades principales seront de teinte brique : brun, terre-beige et les modénatures : ocre rouge moyen, marron moyen ou rose-brun.</li> <li>- Il pourra être possible de proposer un autre matériau que de l'enduit sous réserve de l'intégration architecturale, comme le bardage bois ou la brique.</li> <li>- La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit et de 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.</li> <li>- Maintien du mur en bauge existant et du mur de soutènement en pierres.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Environnement</b></li> </ul>	<p>Les espaces laissés en pleine terre représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible. La transition entre le terrain à bâtir et l'espace naturel à conserver devra davantage être assurée par une frange végétale.</p> <p>Au niveau de la partie sud du site, le fond de jardin sera préservé de toute construction. L'arrière du site sera mis en valeur par la création d'un verger et/ou d'un boisement ouvert au public.</p> <p>Les arbres existants seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mode doux</b></li> </ul>	<p>Un chemin piéton en stabilisé devra être aménagé à l'intérieur du site : il reliera la voirie du bois Léopard ou la rue de la Vallée au four à pain.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Schéma de principes</b></li> </ul>	 <p>The image is an aerial photograph of a residential area with a site plan overlaid. The site is outlined with a dashed black line. Inside the site, there are several distinct zones: a large orange-shaded area at the top, a green hatched area at the bottom, and a blue dashed path that starts from the top, goes right, then down, then right, then down, then right, ending near the street. A green star is located in the green hatched area. At the bottom of the site, there is a row of green circles. The street 'rue du bois léopard' is labeled on the right side of the site. Various parcel numbers are visible around the site, including 51, 52, 57, 262, 87, 255, 67, 89, 90, 91, 257, 254, 69, 298, 259, 258, 60, 299, 221, 220, and 83.</p>

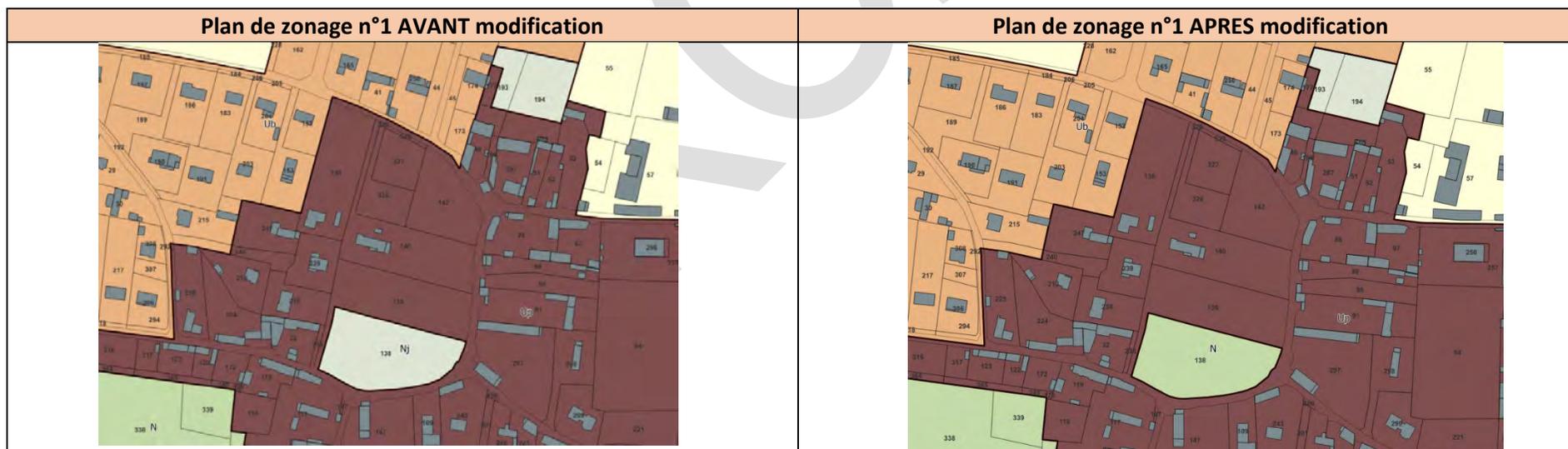
### ❖ Protection d'un ensemble parcellaire : AD0138, AD0139, AD0140.

Les deux parcelles contigües représentent un ensemble maintenu en état naturel de près d'un hectare. Ce terrain est un réservoir de biodiversité devant être préservé pour répondre à la démarche de l'aménagement durable du territoire et d'intégration de la trame verte et bleue locale dans les documents d'urbanisme.

- La parcelle AD0138 a été classée en secteur Nj (Naturelle de jardin) lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT en 2019. La zone Nj couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées. Au vu de la vocation de la zone Nj et en sachant que la parcelle AD0138 est une unité foncière à part entière détachée de la parcelle bâtie AD0139, il est plus approprié qu'elle soit reclassée en zone Naturelle (N).
- Les parcelles AD0139 et AD0140 sont quant à elles classées urbanisables (Up : secteur de protection en raison de son intérêt architectural et/ou patrimonial).
- Pour maintenir et conforter la continuité écologique formée par ce réservoir naturel, le règlement peut délimiter les espaces non bâtis à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).  
Cet ensemble parcellaire sera protégé ainsi.



→ Le plan de zonage réglementaire (n°1), le plan des risques, nuisances et protection (n°2), sont modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :



Plan de zonage n°2 AVANT modification



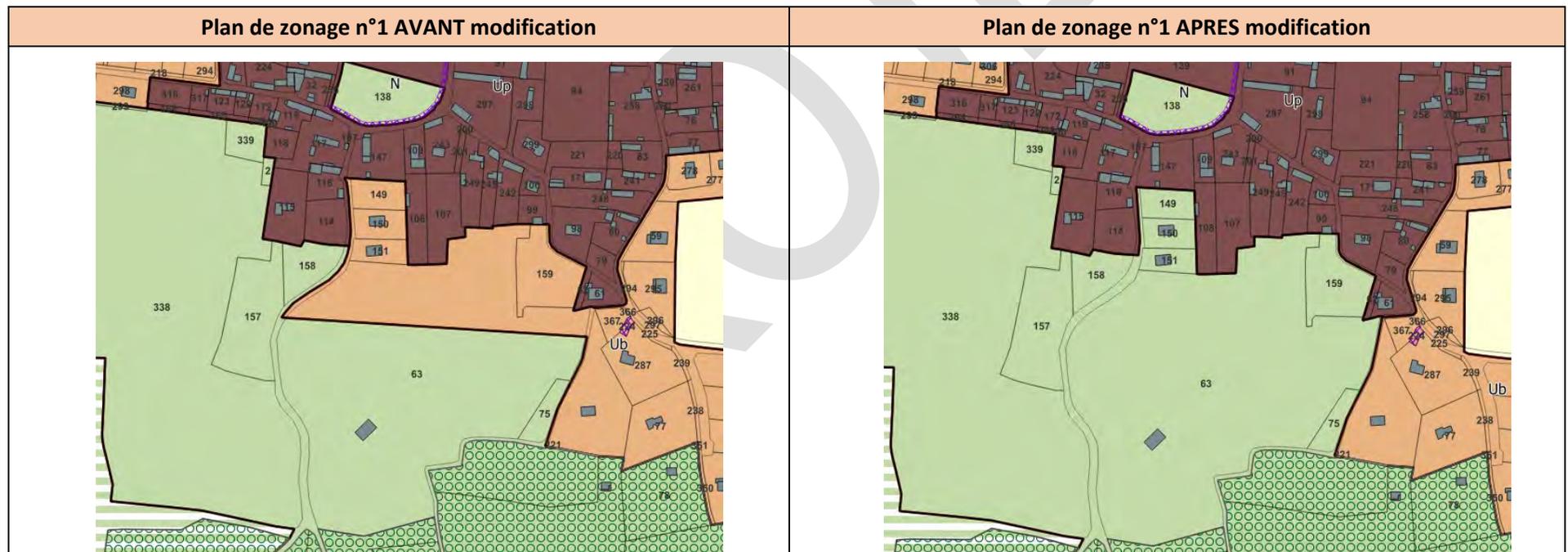
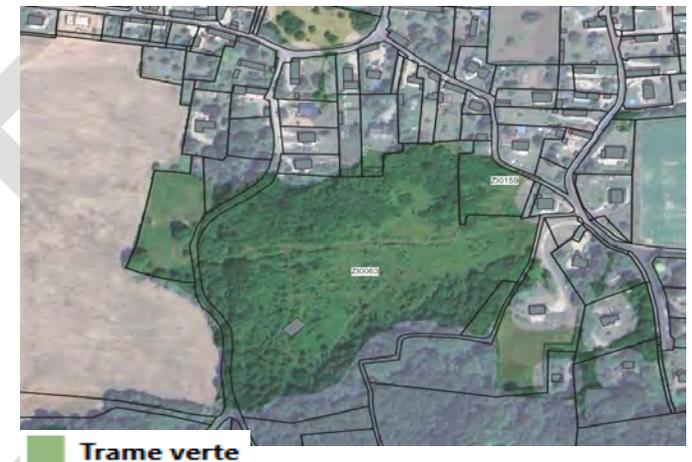
Plan de zonage n°2 APRES modification



### ❖ Déclassement des parcelles ZI0063 et ZI0159

La parcelle ZI0063 est classée en zone constructible (Ub) sur 29% de ces plus de 4Ha, soit 12 196m<sup>2</sup> sont constructibles. La parcelle ZI0159 d'une surface de 2943m<sup>2</sup> est quant à elle entièrement constructible (zone Ub). Cet ensemble parcellaire enherbé et arboré représente un réservoir de biodiversité constituant la trame verte et bleue locale.

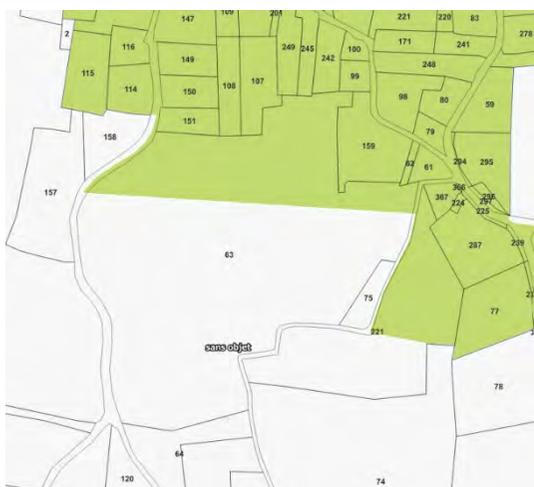
Les surfaces classées en Ub sont déclassées en zone Naturelle (N) inconstructible, visant aussi à réduire l'étalement urbain.



Le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont également modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :

### Plan des espaces libres AVANT modification

Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **70%**.

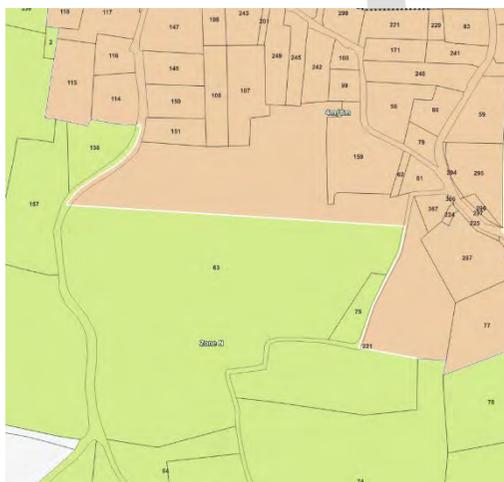


### Plan des espaces libres APRES modification

La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en **zone Naturelle (N)**.

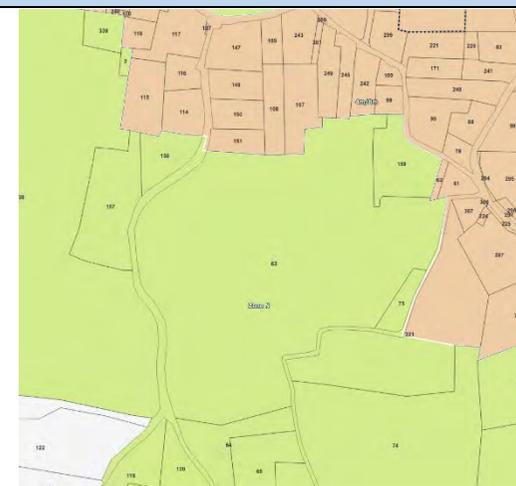


### Plan des hauteurs AVANT modification



### Plan des hauteurs APRES modification

Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la **zone Naturelle**.



## Villers Sur le Roule

### ❖ Évolution de l'OAP route de Gaillon – protection paysagère

L'OAP route de Gaillon a pour objectif de développer une dizaine de logements dont 20% de locatifs sur une surface d'environ 7500 m<sup>2</sup>.

Le site présente des spécificités environnementales auxquelles il est important de tenir compte dans l'aménagement de cette future opération. Cet espace vert entièrement engazonné et arboré présente un intérêt paysager et écologique à préserver :

Il s'agit d'un véritable réservoir de biodiversité traversé par un corridor écologique, ainsi nécessaire au bon fonctionnement de la trame verte et bleue (TVB).



Dès lors, il est proposé pour protéger le site et assurer le respect des milieux naturels existants, que les futures constructions s'inscrivent dans une démarche environnementale. Le développement de la commune serait ainsi maîtrisé dans le respect de son identité rurale.

## ORIENTATIONS MODIFIÉES VISANT A PROTEGER LE CARACTERE NATUREL DU SITE :

- **Environnement**

→ Les futures constructions tiendront compte de la coulée verte du site correspondant à la trame verte, elle devra être préserver de toute construction :

La frange constituant la trame verte devra être maintenue et traitée comme espaces de jardin ou espaces paysagers et demeurer à l'état naturel. L'objectif étant de préserver l'identité naturelle du site qui participe à la préservation de la trame verte et bleue locale.

- **Voirie et cheminement**

L'emplacement de la voirie sera centré entre l'espace boisé à préserver et la zone urbanisable. L'accès s'effectuera au niveau du portail existant.

La voirie interne sera un chemin stabilisé composée de matériaux naturels.

Une zone perméable en pavé, joints, herbes serait à aménager comme zone de stationnement et de retournement.

- **Schéma de principes**



## Le Val d'Hazey

### ❖ Modification de l'OAP du Pipet

L'objectif initial était de développer environ 5 logements sur 6000m<sup>2</sup>.

Or, le secteur d'OAP de la côte du Pipet est concerné par une difficulté d'infiltration des eaux pluviales dans le sol. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales a en effet été évaluée pour ce terrain par les services techniques de l'Agglomération Seine-Eure lors de la demande de permis d'aménager de 2023. Il a été conclu que la perméabilité du terrain est médiocre. Les services prescrivent ainsi une **superficie de parcelles suffisantes** pour garantir la gestion des eaux pour éviter tout risque de dysfonctionnement et de nuisances pour les futurs habitants et les habitants des constructions voisines. L'objectif étant que l'urbanisation du site n'aggrave pas les difficultés d'infiltration constatées.

Afin d'assurer la salubrité et la sécurité publique, il est ainsi à ce stade proposé de :

1. **Réduire le nombre d'habitations maximal à 3 ;**
2. Augmenter le **taux d'espaces libres de pleine terre perméable de 70% à 90%**, afin d'éviter une artificialisation des sols trop importante.
3. D'autres outils réglementaires sont en cours de réflexions et d'études, comme par exemple, une distance minimale d'implantation entre les habitations, ou encore l'imposition de périmètres précis qui resteront inconstructibles et plutôt voués à être maintenus comme espaces paysagers végétalisés.



ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
• <b>Objectifs poursuivis</b>	L'objectif est de développer environ <b>3</b> logements.
• <b>Environnement</b>	Augmenter le taux des espaces libres de pleine terre perméable à conserver sur le site, pour assurer une bonne gestion de l'assainissement et de l'infiltration des eaux pluviales, passant de 70% à 90% :  « <i>Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum <b>90%</b> de la superficie générale du site</i> ».

PROJET

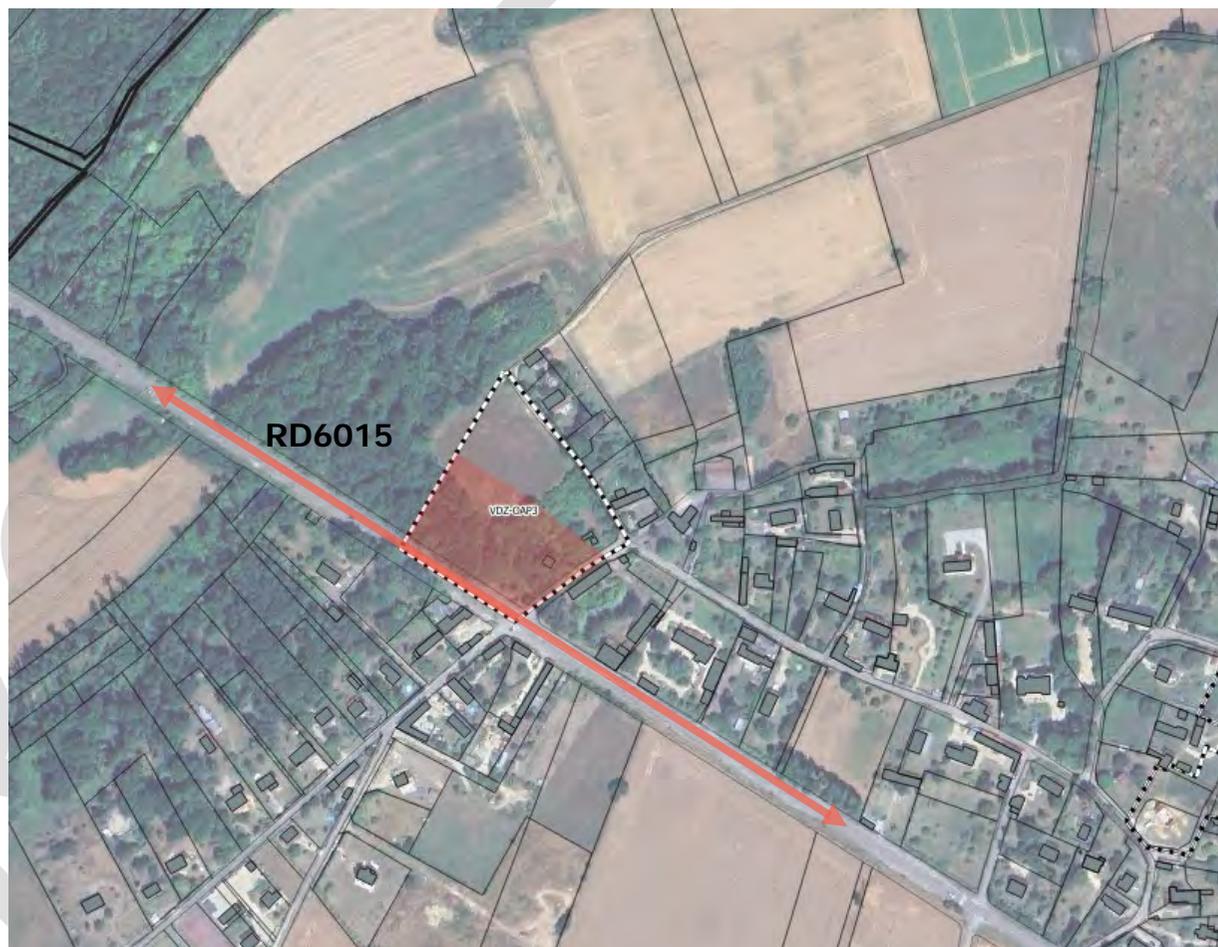
## ❖ Réalisation d'une étude d'entrée de ville (Vieux-Villez)

L'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme compromet la réalisation de l'OAP rue des Landes prévoyant le développement d'environ 9 logements. Le terrain étant en effet situé hors agglomération et le long de la RD6015 :

Article L.111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites **dans une bande de soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

La construction des futures habitations serait donc interdite, sauf si une étude vient justifier que les dispositions de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages (application de l'article L.111-8).

*L'étude est en cours de réalisation.*



 Bande de 75m d'inconstructibilité

## Saint-Etienne-Sous-Bailleul

### ❖ Réduction d'une zone U – rue de la Croix de l'Orme.

Les trois parcelles cadastrées ZA0029, ZA0030 et AB0089 sont actuellement classées en zone Urbanisée (U) du PLUi. L'objectif recherché est de préserver au maximum l'intérêt paysager et écologique du site. La consommation de ces espaces naturels pourrait par ailleurs perturber le fonctionnement de la trame verte locale en créant des ruptures écologiques.



#### Trame verte

- La parcelle AB0089, d'une surface de 1560m<sup>2</sup>, située quant à elle entre terrains déjà bâtis représente un espace vert à valeur paysagère et écologique. Elle fait partie structurante de la trame verte et dessine la continuité écologique avec la plaine. Elle sera ainsi protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour garantir sa préservation.

- La parcelle ZA0029 d'une superficie de 2570m<sup>2</sup>, aux abords d'un secteur agricole, sera déclassée en zone Agricole (A) sur sa partie haute afin de limiter sa constructibilité à une seule habitation.
- La parcelle ZA0030, d'environ 2800m<sup>2</sup> environ, est déjà bâtie. La modification du PLUi vise, aux mêmes titres que la parcelle ZA0029, au déclasserment de la partie haute, non construite, en zone Agricole (A).



**Plan de zonage n°1 AVANT modification**

**Plan de zonage n°1 APRES modification**



**Plan de zonage n°2 AVANT modification**

**Plan de zonage n°2 APRES modification**



→ Le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont aussi modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification
	 <p data-bbox="1877 272 2136 443">Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la <b>zone Agricole</b>.</p>
Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
<p data-bbox="197 900 1081 959">Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de <b>50%</b>.</p> 	 <p data-bbox="1854 900 2136 1070">La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en <b>zone Agricole</b>.</p>

### ❖ Évolutions réglementaires pour l'ancien site industriel Dorémus

L'entreprise de boyaux naturels basée à St Etienne Sous Bailleul s'est depuis peu installée à Courcelles S/Seine. Les anciens locaux industriels se situent au cœur d'un écrin de verdure d'intérêt pour lequel il convient d'assurer sa préservation, aussi bien sur le volet paysager qu'architectural :

Des projets de réhabilitation et de rénovation sont envisagés pour changer la destination des locaux, passant d'un usage d'activités économiques à de l'habitation,

Ancien réfectoire à réhabiliter pour créer une habitation et le moulin à protéger :



Le site (parcelle ZA0273) étant classé en zone Uz du PLUi valant SCoT, au sein de laquelle seuls les bâtiments d'activités économiques sont autorisés.

Il est ainsi visé lors de la présente modification de supprimer la réglementation Uz qui n'est plus appropriée au site, en remplacement de :

- La réglementation Ub (Urbanisé), limitée au périmètre bâti,
- La réglementation N (Naturelle), sur les espaces d'herbage au pourtour du site.

→ Afin d'assurer la protection et la valorisation paysagère du site, le règlement identifiera le site comme un secteur à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

La réhabilitation en habitation pourra ainsi se réaliser, mais toute nouvelle construction y sera interdite.

→ Par ailleurs, le moulin présent sur le site sera identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme patrimoine bâti à protéger.

→ **Le plan de zonage réglementaire (n°1), le plan des risques, nuisances et protection (n°2), des espaces libres de pleine terre et des hauteurs sont modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :**

Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°1 APRES modification



Plan des espaces libres AVANT modification

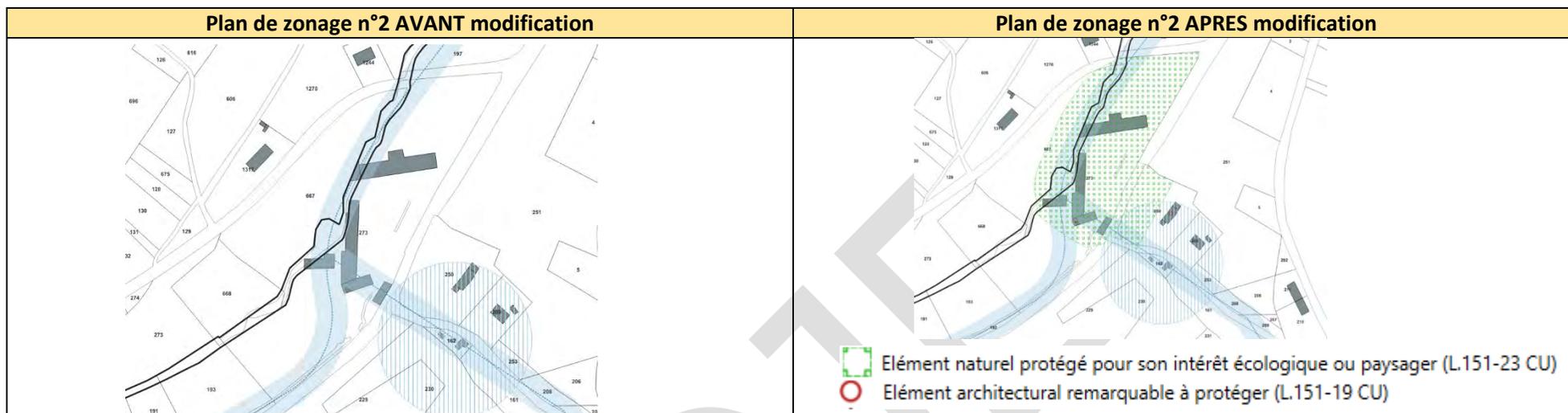
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **20%**.



Plan des espaces libres APRES modification

La règle du taux d'espaces libres à préserver sera relevée à **70%**.





Le site est protégé de toute nouvelle construction en application de l'article L.151-23. Le moulin présent sur le site, ainsi que l'ancienne habitation y faisant face située sur la parcelle ZA0250 sont protégés comme patrimoine bâti d'intérêt.



### ❖ Déclassement des parcelles ZA0251, ZA0253 et ZA0202

La prise en compte de la trame verte et bleue locale peut nécessiter le déclassement de terrains classés Urbanisés (U) en zone non constructible (Agricole ou Naturelle). En l'occurrence, un corridor écologique se dessine à travers les espaces bâtis.

L'unité foncière composée des parcelles ZA0251, ZA0253 et ZA0202 dépourvue de constructions constitue un couloir assurant les connexions des prairies, réservoirs de biodiversité.

- Le déclassement en zone Naturelle (N) favorisera le bon fonctionnement du corridor pour le déplacement des espèces.



→ Le plan de zonage règlementaire (n°1), des espaces libres de pleine terre et des hauteurs sont modifiés en conséquence pour tenir compte de cette évolution :

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification

**Plan des espaces libres AVANT modification**

Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **50%** sur cet ensemble urbanisable.



**Plan des espaces libres APRES modification**

La règle du taux d'espaces libres à préserver ne s'applique plus en zone N.



PROJET

## Densification des zones d'activités

Une des grandes orientations du PLUi valant SCoT est de dynamiser l'activité économique du territoire en adoptant une stratégie ambitieuse pour le développement économique.

C'est notamment dans le cadre des objectifs du ZAN « Zéro Artificialisation Nette » que l'Agglomération Seine-Eure s'engage à optimiser le potentiel foncier existant en zones d'activités économiques. Le PLUi est l'outil réglementaire qui peut favoriser la densification et l'intensification des usages en zones d'activités en évoluant sa réglementation sur trois points :

### → Réduire le taux d'espace libre de pleine terre (ELPT) :

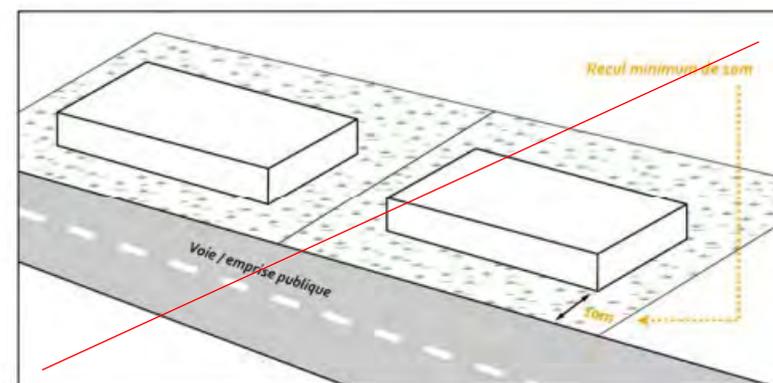
Le taux d'ELPT en zone Uz, Uza et Uzc (zones règlementaires pour les activités industrielles, économiques et commerciales) sera **fixé à 20%** des surfaces des unités foncières, en cohérence avec ce qui est applicable au PLUiH. Le but est également d'harmoniser la réglementation sur l'ensemble du territoire.

### → Révision des règles de distance d'implantation par rapport à la voirie (en zone Uz, Uza, Uzc)

Le PLUi dispose dans ces zones que, **par rapport à la voie** : « *Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer* ».

*Une nouvelle règle de recul, plus favorable à l'implantation des activités économiques, sera proposée. Elle permettra aux entreprises de s'implanter plus près des limites parcellaires : la distance minimum par rapport à la voie pourrait être réduite de 5 à 3m.*

Schéma illustratif zones Uz, Uza et Uzc :



### → Suppression de la règle limitant la hauteur des constructions

En zone Uz, Uza et Uzc, la hauteur est limitée à 12m au faitage ou à l'acrotère : cette limite sera supprimée ce qui favorisera la densification des activités économiques. Cette suppression permet d'harmoniser la réglementation avec le PLUiH.

## Risque falaise – CAILLY SUR EURE

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a mené une étude pour déterminer les niveaux d'aléas dans les zones présentant un risque de chutes de blocs et d'éboulements des falaises fluviales en bords des vallées de la Seine, de l'Eure, de l'Iton et de la Risle.

La prise en compte des risques dans l'urbanisme constitue un enjeu majeur de la protection des biens et des personnes et relève d'une responsabilité partagée entre l'État et les collectivités : le PLUi valant SCoT émet ainsi les dispositions applicables aux secteurs soumis au risque afin qu'elles soient prises en compte dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- Le **plan de zonage n°2** présente les risques et nuisances : il sera cartographié les périmètres soumis au risque suivant les niveaux d'aléas (**fort**, **moyen**, **faible**).
- Le **règlement écrit** indique dans la partie des dispositions générales les prescriptions réglementaires suivant le niveau d'aléa : des interdictions et des exceptions s'appliquent pour chaque niveau d'aléa. Le règlement prescrit notamment de ne pas construire une nouvelle habitation dans une zone soumise à un risque de chutes de blocs (tout secteur compris dans les trois niveaux d'aléas est rendu inconstructible).
- **L'annexe n°15 « Secteurs prédisposés aux chutes de blocs et éboulements »** déjà existante est conservée. Elle présente la carte d'aléa des communes concernées.

Seule la commune de Cailly S/Eure est concernée par le risque falaise. Elle est exposée à des enjeux à forte vulnérabilité (habitations et bâtiments), soumis à une prédisposition moyenne au risque chutes de blocs et/ou éboulements de falaises, ainsi que certains enjeux à vulnérabilité moyenne (routes, réservoir d'eau potable), mais soumis à une prédisposition forte face au risque considéré.



Il est posé comme principe que :

- Les zones d'aléas fort, moyen et faible sont identifiées dans les règlements écrit et graphique comme des zones naturelles « N » permettant la mutation de l'existant à la condition qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque lié à la falaise, les aménagements et installations n'ayant pas pour conséquence d'accroître le risque sur les biens et les personnes. Pour les zones d'aléas faibles, le règlement écrit pourra prévoir la construction d'annexes.
- Toute nouvelle construction (habitation, hangar, entreprise, industrie, commerce, stockage de produits dangereux et/ou polluants, etc.) est interdite dans les zones d'aléas fort, moyen et faible pour les constructions existantes, il est admis en zone d'aléa faible des extensions et annexes à la condition qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque lié à la falaise.
- Les aménagements ou installations n'ayant pas pour conséquence d'accroître le risque (sur les biens et les personnes) seront autorisés dans les zones d'aléas fort, moyen et faible. Il peut s'agir d'aménagements ou installations visant à lutter contre le risque relatif aux inondations, visant à sécuriser les falaises ou à réduire le risque falaise, visant à réduire la vulnérabilité (exemples : suppression d'espaces vitrés, structures adaptées, etc), liés aux infrastructures de transport, liés à la signalisation routière, strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient pas être implantés en d'autres lieux