



PLUIH 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 :

Le Président,  
Bernard LEROY

## MODIFICATION N°5

# Notice des modifications apportées et justifications



# SOMMAIRE

<b>I. PIECES ECRITES</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Règlement écrit</b> .....	<b>3</b>
<b>1. MODIFICATIONS PAR COMMUNE</b> .....	<b>7</b>
Amfreville S/Iton .....	7
Alizay.....	11
Criquebeuf Sur Seine.....	12
Heudebouville .....	16
Le Vaudreuil .....	17
Louviers.....	19
Pont-de-l'Arche .....	42
Saint Pierre du Vauvray.....	44
Val de Reuil, Porte de Seine .....	47
Pitres .....	49
Quatremare .....	49
Surtauville.....	52
Risque falaise – Amfreville Sous les Monts, Connelles, La Vacherie, Louviers, Saint Pierre du Vauvray	54
Densification des zones d'activités .....	56

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 es 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.</p> <p>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>

<p><b>Volets roulants</b></p>	<p>Ajustement de la règle portant sur la pose de volets roulants sur un bâtiment existant :</p> <p><i>« 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. 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). Dans le cas de bâtiments en matériaux traditionnels et/ou de linteaux cintrés, les coffres des volets roulants seront masqués par un lambrequin ».</i></p>
<p><b>Clôtures</b></p>	<p>1. Règle général :  <i>« 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 ».</i></p> <p>2. En secteur urbain et intermédiaire :  <i>« En limites séparatives sont autorisés uniquement : [...]»</i>  - 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 urbain, intermédiaire et champêtre :  <i>« En limites séparatives sont autorisés uniquement : [...]»</i>  - 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>
<p><b>Entrées charretières</b></p>	<p>Ajustement de la règle :</p> <p><i>« 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 ».</i></p>
<p><b>Implantation par rapport à la voirie en zones d'activités</b></p>	<p>Pour favoriser la densité en zones d'activités (Cf. page 56), <b>suppression</b> de la règle minimale de recul par rapport à la voie :</p> <p><i>« En zone Uz, Uza et Uzc :</i></p>

	<i>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 ».</i>
<b>Zone Up</b>	<p><b>Modification de l'article 1.2 du règlement « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » (Cf. page 37) :</b></p> <p><b>1. La notion « d'extension » est ajoutée à la disposition suivante :</b>  <i>« En zone Up, les constructions à destination de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées qu'à la stricte condition de correspondre à la réhabilitation <b>ou à l'extension</b> de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH ».</i></p> <p><b>2. Une exception est ajoutée à la réserve suivante :</b>  <i>« En zone Up, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction, <b>à l'exception des commerces et activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics.</b></i></p>

<b>Modifications des annexes :</b>	
<p><b>Annexe 2 (du règlement écrit)</b></p> <p><b>« Patrimoine »</b></p>	<p>Il est prescrit en dispositions générales (article 2.3) que tout élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne peut être détruit : assouplissement de la règle en précisant les conditions pour lesquelles la démolition de la construction protégée pourrait être rendue possible :</p> <p><i>« Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite, <b>sauf si au moins l'une de ces conditions est respectée :</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la construction est en état de ruine,</i></li> <li>- <i>la réhabilitation est jugée techniquement et économiquement impossible,</i></li> <li>- <i>le projet consiste en une reconstruction à l'identique suite à un sinistre ou autre événement exceptionnel »</i></li> </ul>

# 1. Modifications par commune

## Amfreville S/Iton

- **Création de l'emplacement réservé ASI-ER10**

La commune souhaite mettre en place le long de la voie ferrée un emplacement réservé destiné à préserver le réservoir boisé nécessaire à son maintien en l'état. L'article L.151-43 3° du Code de l'urbanisme prévoit en effet la possibilité pour la commune de répondre aux enjeux environnementaux au moyen de l'emplacement réservé sur des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, contribuant ainsi à la qualité du cadre de vie.

L'emplacement réservé est le n°10 (intitulé **ASI-ER10**), mise en place sur les parcelles suivantes : AC0219, AC0220, AC0037, AC0036, ZE0119, ZE0120, ZE0115 et ZE0114.

Plan de zonage n°1 AVANT modification

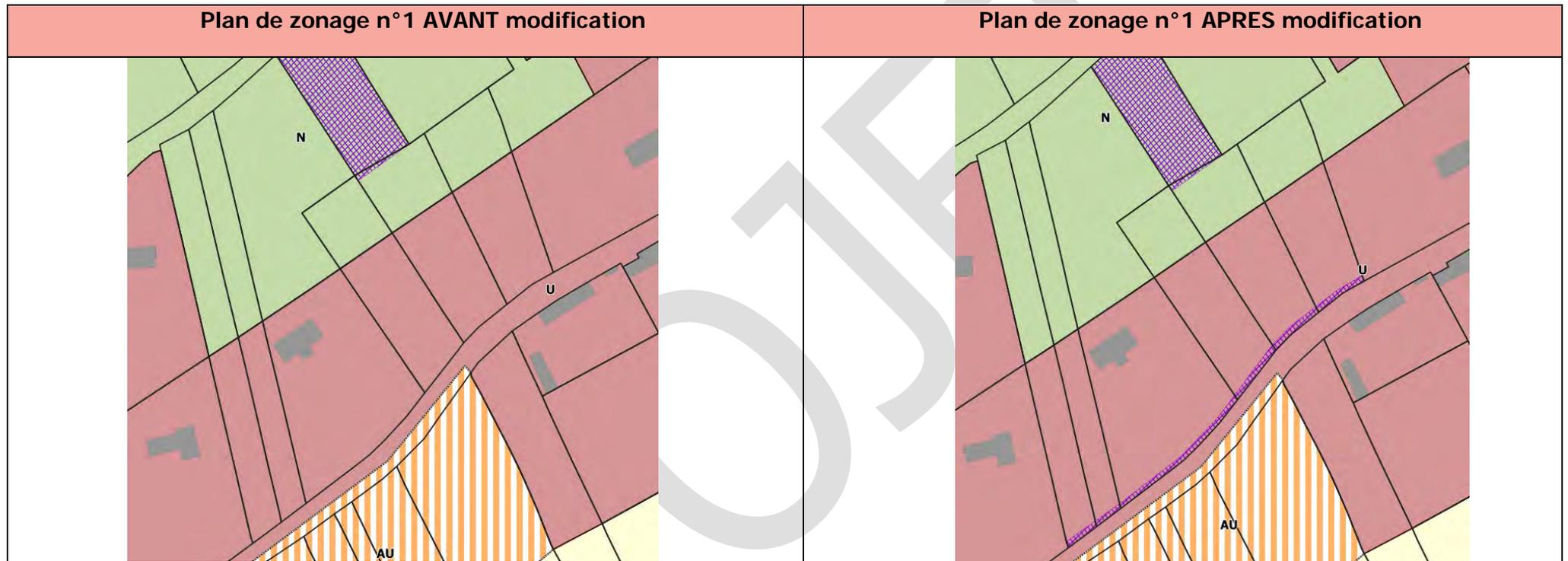


Plan de zonage n°1 APRES modification



- **Création d'un emplacement réservé ASI-ER11**

La commune souhaite mettre en place un emplacement réservé sur les parcelles ZD0252, ZD0254, ZD0450, ZD0451, ZD0456 et ZD0455 sur une largeur de 2m destiné à l'aménagement d'un trottoir.

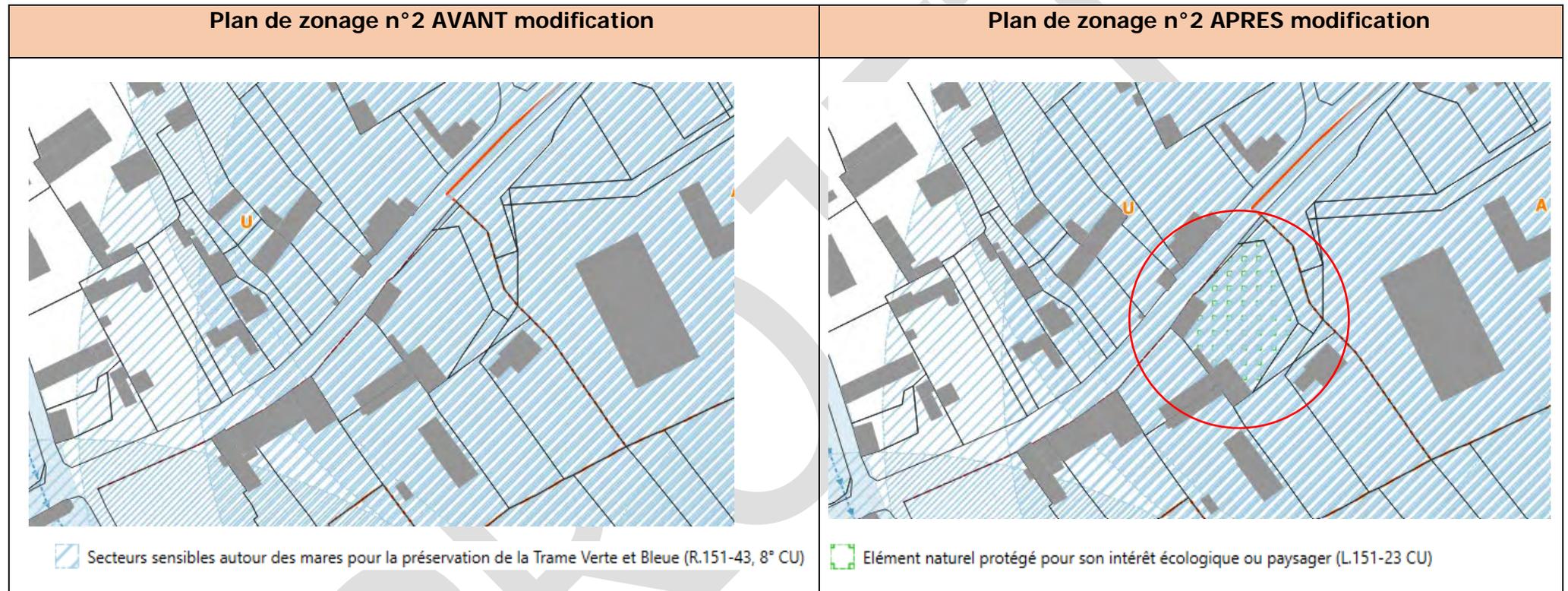


Ajout de l'emplacement réservé en **annexe 3 du règlement écrit** :

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Réf cadastrales	Réf zonage
Amfreville-sur-Iton	ER 1	Aménagement d'un sentier piéton	Commune	1826	ZE0132, ZE0266, ZE0284, ZE0285	ASI-ER1
	ER 2	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	210	AD0020	ASI-ER2
	ER 3	Elargissement de chemin	Commune	65	D0225	ASI-ER3
	ER 4	Création d'une voie verte - contournement Nord de l'usine d'Hondouville	Commune	781	ZD0061, ZD0062, ZD0063, ZD0312, ZD0313	ASI-ER4
	ER 5	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	96	AB0159, AB0178	ASI-ER5
	ER 6	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	106	AB0014, AB0016, AB0158, AB0180, AB0181	ASI-ER6
	ER 7	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	51	AB0125, AB0150	ASI-ER7
	ER 8	Extension du cimetière	Commune	1016	ZD0327	ASI-ER8
	ER 9	Remise en état naturel des terrains	Commune	9068	ZE0080, ZE217, ZE218, ZE219, ZE220	ASI-ER9
	ER 10	Préservation des terrains boisés	Commune	2192	AC0219, AC0220, AC0037, AC0036, ZE0119, ZE0120, ZE0115 et ZE0114	ASI-ER10
	ER 11	Aménagement de voirie pour sécuriser les déplacements piétons	Commune	230	ZD0252, ZD0254, ZD0450, ZD0451, ZD0456 et ZD0455	ASI-ER11

- **Identification d'un secteur paysager à protéger en centre-bourg (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

Situé en centre-bourg et en continuité avec le centre équestre, le terrain d'une surface de 1300m<sup>2</sup> n'est plus habité et constitue aujourd'hui un réservoir écologique qu'il convient de préserver, en l'identifiant comme élément paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Une protection qui s'inscrit dans la prise en compte de la trame verte et bleue dans le document d'urbanisme.



Les parcelles concernées sont d'ailleurs situées au sein d'un réseau de mares, identifiées au plan de zonage n°2. Des prescriptions pour l'aménagement des clôtures sont instituées dans ce secteur pour protéger le bon fonctionnement de la trame verte et bleue locale. La protection paysagère ajoutée s'inscrit ainsi dans la même logique : les prescriptions ainsi applicables préserveront l'espace vert jouant le rôle de corridor écologique dans la TVB locale.

# Alizay

- **Préservation de la parcelle B0964 - Les Forières de Haut**

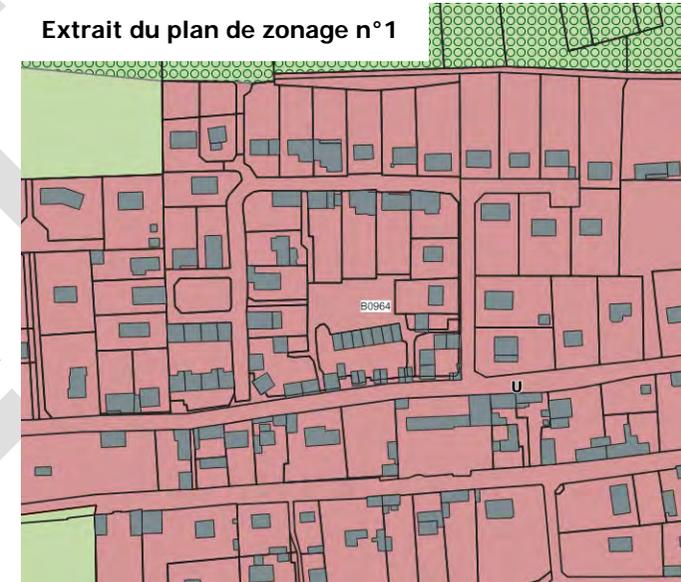
Il s'agit d'une propriété communale laissée en espace vert et enclavée entre les terrains bâtis de la rue du Clos des Vignes.

Il est souhaité conservé le terrain en l'état faisant usage de parc communal pour les riverains. Situé en plein cœur de l'espace urbain, il est ainsi institué une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur l'intégralité de la parcelle B0964, de manière à assurer la préservation de ce parc urbain. L'article 2.3 (dispositions générales) du règlement du PLUi s'applique, prescrivant que : « Ces éléments doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu ».

Le plan de zonage n°2 identifie le patrimoine naturel et architectural, il prend en compte cette mesure :

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
 Le plan de zonage avant modification montre un quartier avec des parcelles numérotées de B0860 à B0967. La parcelle B0964 est visible au centre, mais elle n'est pas encore protégée par un motif de points verts.	 Le plan de zonage après modification est identique au précédent, mais la parcelle B0964 est désormais entourée d'un motif de points verts, indiquant sa protection en espace vert.

Extrait du plan de zonage n°1



## Criquebeuf Sur Seine

### ▪ Classement en secteur Ah de parcelles déjà bâties

La situation géographique et urbanisée des parcelles classées ZE0225, ZE0203, ZE0204, C0650, C0651, C0582 et C0646, justifient aujourd'hui leur classement en secteur Ah (Agricole de hameau). Celles-ci ont été classées en zone Agricole (A) lors de l'élaboration du PLUi en raison de l'existence d'une exploitation qui n'est maintenant plus en activité. Ces terrains constituent un ensemble bâti situé proche du centre-bourg et où se trouve une station de transport en commun.

Néanmoins, cette évolution se limite aux seules parcelles bâties situées en front de route. Le but étant de limiter l'artificialisation des sols agricoles, de répondre à la préservation de la biodiversité et des fonctions des sols. La trame verte du territoire passe en arrière des terrains, il s'agit ainsi de la prendre en compte en ne créant pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle.

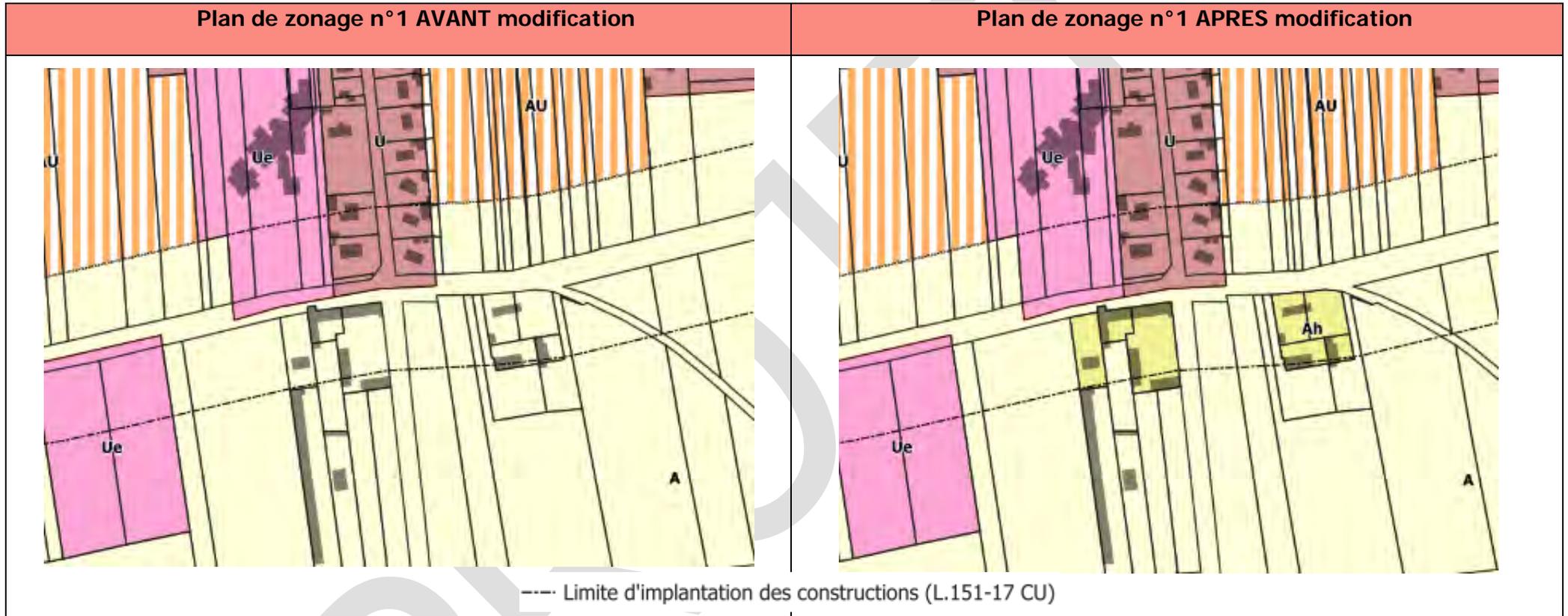
Par ailleurs, le règlement du PLUi a limité l'implantation des nouvelles constructions à environ 40 mètres du front de rue. La non-ouverture à l'urbanisation au-delà de cette limite assure le respect de la structuration et de l'organisation du bâti de la commune.

En secteur Ah, comme en zone A, les habitations existantes peuvent être agrandies dans des proportions mesurées. En secteur Ah, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.





La présente évolution nécessite de modifier le plan de zonage n°1, ainsi que de mettre en cohérence le plan des hauteurs et des espaces libres de pleine terre :



### Plan des espaces libres AVANT modification



La règle du taux d'espaces libres à préserver ne s'applique plus en zone A  
« sans objet ».

### Plan des espaces libres APRES modification



Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de **70%** sur cet ensemble Agricole de hameau (Ah).

### Plan des hauteurs AVANT modification



Une réglementation spécifique relative à la hauteur s'applique en zone A.

### Plan des hauteurs APRES modification



Le plan des hauteurs applique désormais une limite de **4m à l'égout de toit et 8m au faitage**.

## Heudebouville

### ✚ Modification de la protection patrimoniale portant sur le Manoir du Sang-Mêlé

Le Manoir du Sang – Mêlé situé sur la parcelle A01049 est identifié comme « petit » patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et particulièrement comme édifice bâti singulier : Catégorie C, identifié **HEU.C.6** en annexe n°2 du règlement écrit « Patrimoine ».

L'intitulé de la protection du Manoir de Sang Mêlé est corrigé. La protection patrimoniale porte sur « *l'organisation du bâti délimitant une cour centrale* », et non sur « *l'organisation architecturale et la mise en scène du bâtiment dans le paysage* ».

HEUDEBOUVILLE (HEU)			
HEU.C.1	Manoir du Colombier et sa façade	parcelle A 794	Appareillage en pierre calcaire et briques, construit au XIIIe siècle et remanié aux XVIIIe et XIXe siècles
HEU.C.2	Manoir	Lieu-dit Bellengault A 157	Appareillage en pierre calcaire et silex, date du XVIe siècle, restauré au XXe siècle
HEU.C.3	Manoir	Lieu-dit Lormais B1 7	Silex appareillé en damier, pan de bois à grille; XVIIe siècle
HEU.C.6	Manoir du Sang Mêlé	parcelle A 1049	Préserver la qualité de l'organisation architecturale et la mise en scène du bâtiment dans le paysage

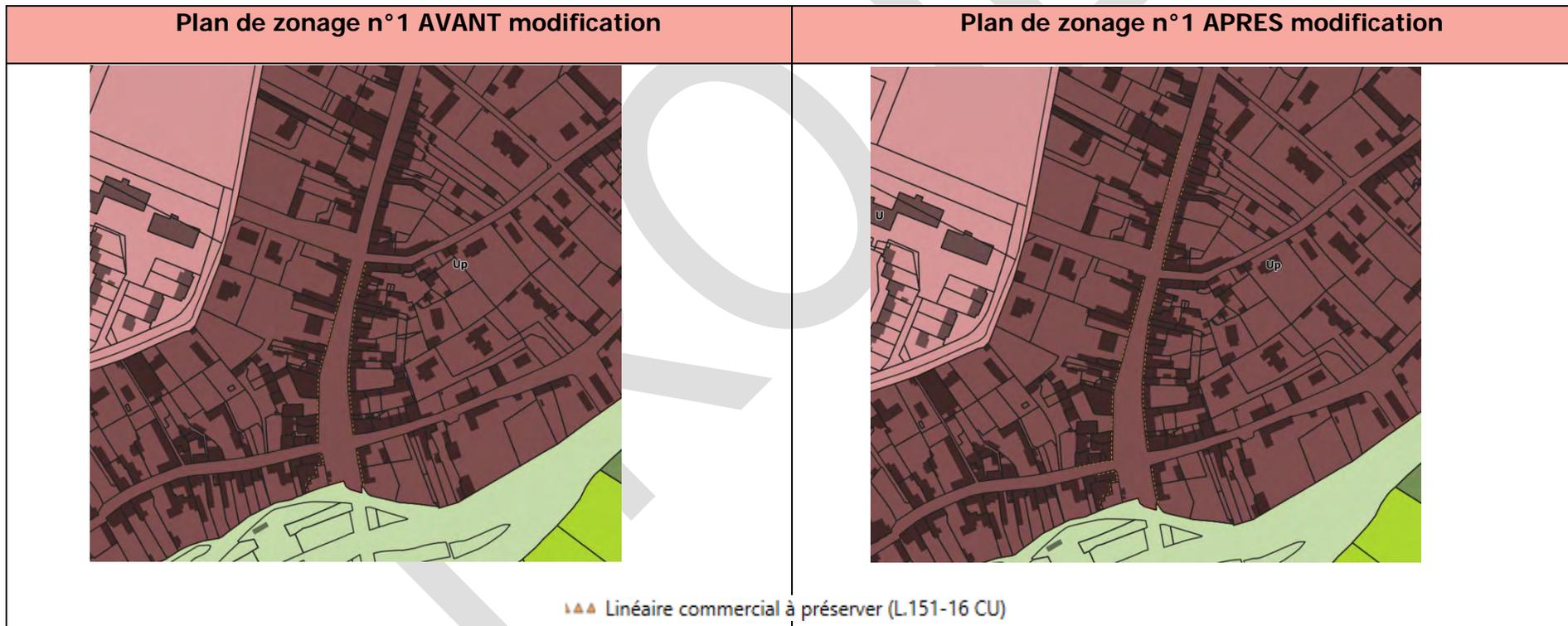
## Le Vaudreuil

### ▪ Mise à jour du linéaire commercial

Le règlement du PLUi délimite les voies le long desquelles est préservée ou développé la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cette disposition se traduit par un figuré linéaire appliqué sur le plan de zonage n°1 et se concrétise dans le règlement par l'interdiction de changement de destination des commerces concernés. Ainsi, l'Agglomération entend assurer la préservation des commerces de proximité dans le cœur historique du Vaudreuil. Les élus souhaitent éviter qu'un commerce existant ne soit transformé en usage (habitat, annexe, autre, etc.) qui viendrait petit à petit à faire disparaître les enseignes commerciales de ces cœurs de ville.

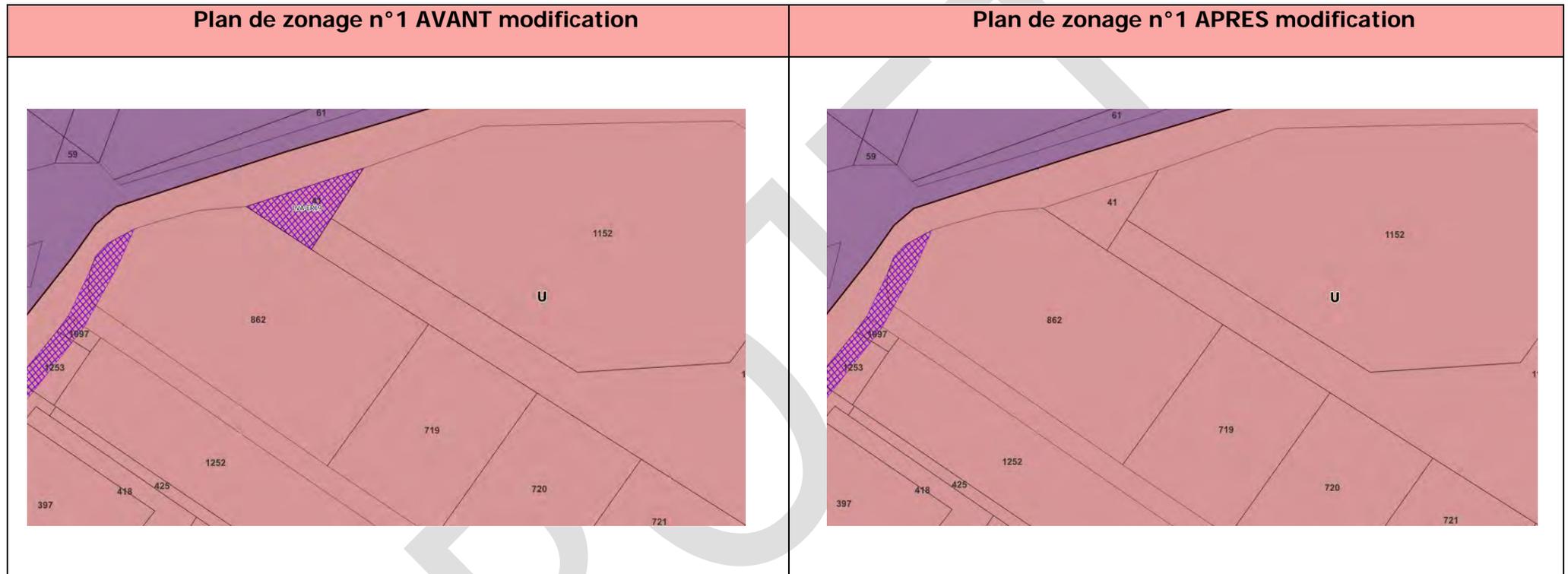
Par délibération du 20 janvier 2025, le Conseil Municipal du Vaudreuil a décidé d'étendre le linéaire commercial :

- Dans la rue du Général de Gaulle jusqu'au n°29 et jusqu'au n°42bis.
- Dans la rue Arthur Papavoine jusqu'au n°1 et jusqu'au n°4.



- **Suppression de l'emplacement réservé n°19**

L'emplacement réservé n°19 applicable sur la parcelle ZH041 à Le Vaudreuil est supprimé. Le projet de création d'une aire de stationnement est abandonné.



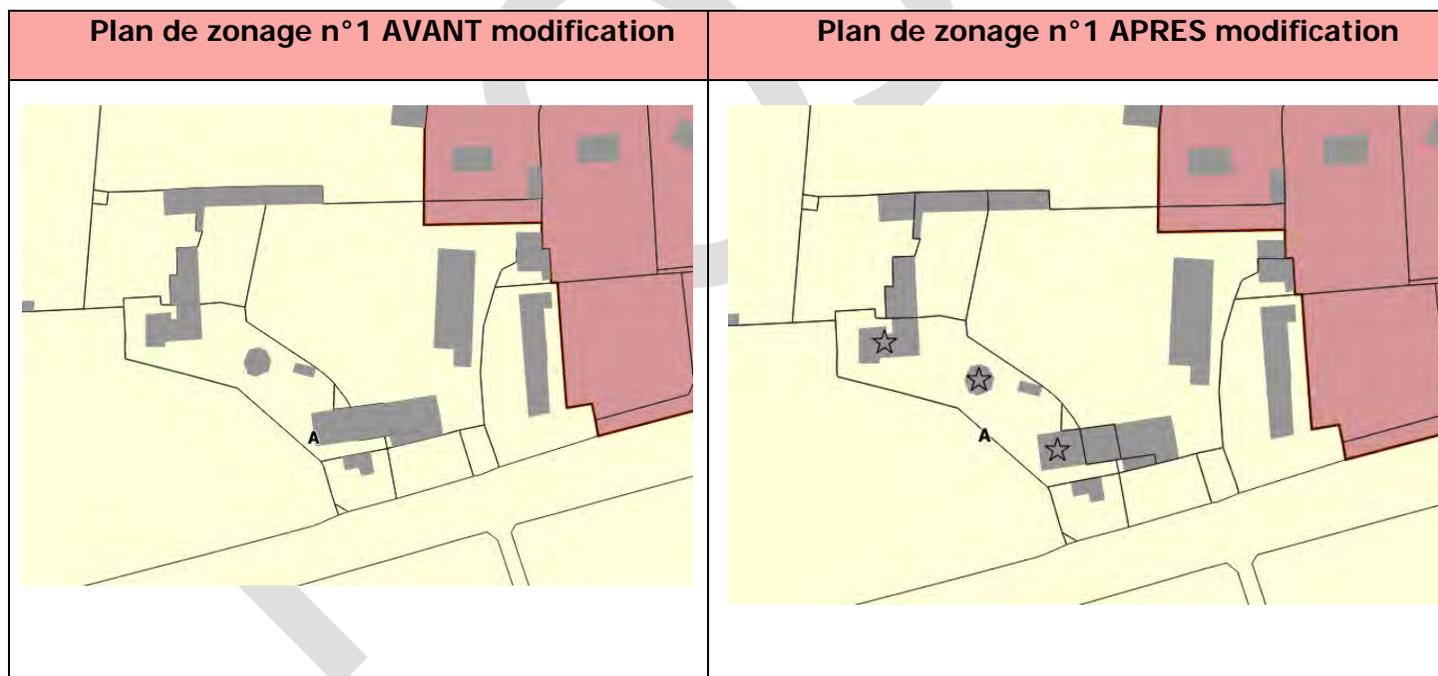
## Louviers

- **Changement de destination en zone agricole**  
**Parcelle AO299**

Dans l'objectif de permettre l'évolution d'un corps de ferme au sein duquel plus aucune activité existe, certains bâtiments seront ainsi identifiés comme bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoiles noires). Le propriétaire des terrains envisage de transformer ce corps de ferme en site touristique (réhabilitation en gîtes et aménagement de bureaux).

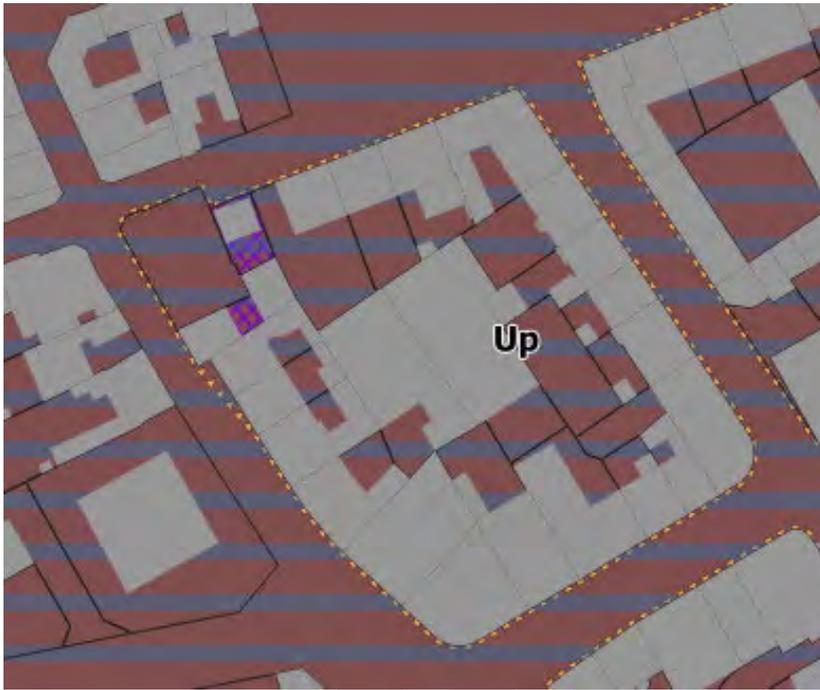
**Le corps de ferme est protégé comme élément remarquable du paysage (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) au plan de zonage n°2.**

LOU.C.22	Ensemble de la ferme de la Carrière et Manoir de Bercelou	route du Neubourg - parcelle AO 294, 297, 298, 299, 431, 381, 379	Ensemble villageois composé d'un château et d'une ferme attenante. Un logis de gardien, de construction plus tardive (XXème siècle) est disposé à l'entrée de la propriété. L'ensemble est ceint de murs (brique et pierre de taille). Un ancien verger est attenant à l'ensemble. Un logis en brique et pierre est construit sur les vestiges de l'ancien manoir d'origine XIIIe siècle dans la cour de la ferme.
----------	---	---	--



- **Suppression d'un emplacement réservé**

L'emplacement réservé n°19 (LOU-ER19) mis en place sur les parcelles XC0254 et XC0025, rue aux Huilliers, est supprimé du PLUi puisque le projet envisagé a été abandonné.

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
 <p data-bbox="212 1157 1153 1268">Emplacement réservé (L.151-41 CU) Règles spécifiques en matière de stationnement pour la ville de Louviers (R.151-44 CU)</p>	 <p data-bbox="1236 1220 2027 1252">L'emplacement réservé ne figure plus au plan de zonage n°1.</p>

- **Identification de pigeonniers comme éléments remarquables et paysagers**

D'anciens pigeonniers en bon état de conservation constituent le « petit » patrimoine local de Louviers. Il a été jugé nécessaire de les identifier au PLUi comme éléments bâtis remarquables du paysage (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme).



- **Instauration d'un périmètre d'étude pour le nouveau quartier de la gare**

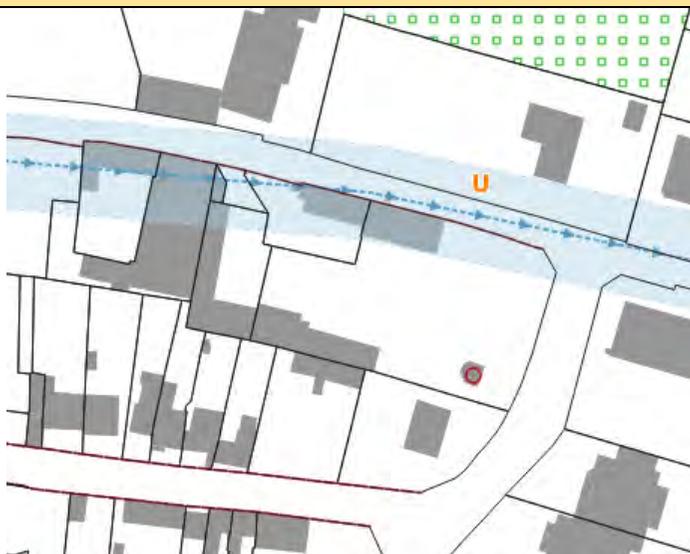
**LOU-D.31**

**Parcelle BD0643 – 9, rue des Martyrs de la Résistance**

**LOU-D.32**

**Parcelle AM0021 - Avenue du Maréchal Leclerc**

**EXTRAITS PLAN DE ZONAGE 2**

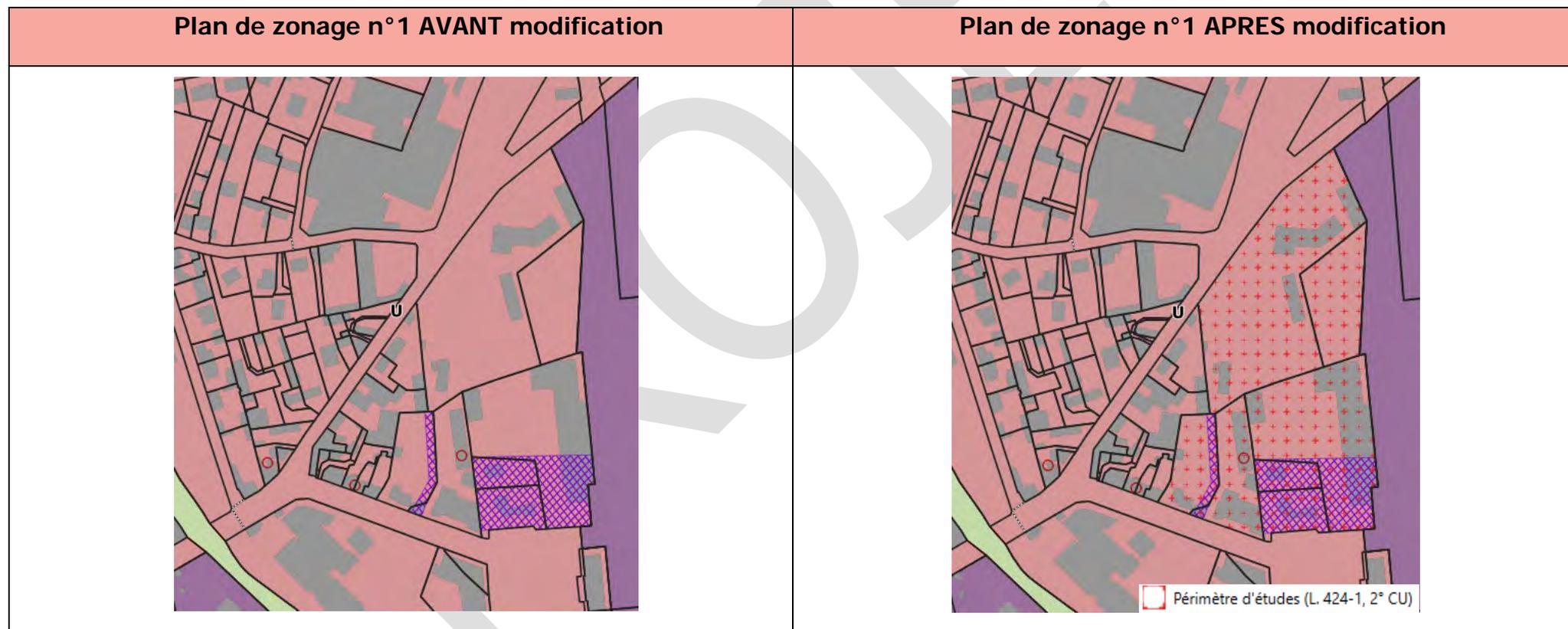


 **Élément architectural remarquable à protéger (L.151-19 CU)**

Un périmètre d'étude sera délimité au plan de zonage n°1 sur le secteur du nouveau quartier de la gare, en zone U du PLUi, en application de l'article L.424-1 2° du Code de l'urbanisme.

Ce périmètre s'est traduit par délibération motivée n°2024-205 de l'Agglomération Seine-Eure en date du 20 septembre 2024. Elle considère le projet d'aménagement et délimite précisément les terrains concernés. La délibération précitée et son plan annexé délimitant ledit périmètre d'étude sera aussi reporté, en annexe du règlement écrit.

Le périmètre d'étude permet de surseoir à statuer pendant 2 ans sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. Elle peut intervenir dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire qui a un impact réel sur le futur projet.



## ▪ Déclassement de terrains constructibles (zone U) en espace naturel (zone N)

Des bandes de terrains ont été classées constructibles (en zone U) lors de l'élaboration du PLUi. Il est néanmoins aujourd'hui nécessaire d'assurer la préservation du caractère non bâti et naturel de la zone (protection des talus, haies et arbres). Ce patrimoine naturel constitue le paysage du territoire et la trame verte et bleue (TVB) locale. Il est d'ailleurs à prendre en compte dans le cadre du travail mené pour l'intégration de la TVB au règlement du PLUi.

Les terrains sont aussi traversés par un corridor écologique devant être maintenu pour préserver la biodiversité.

**Parcelles AD0078 à AD0094 (et la partie en zone U de la parcelle AD0095) :**

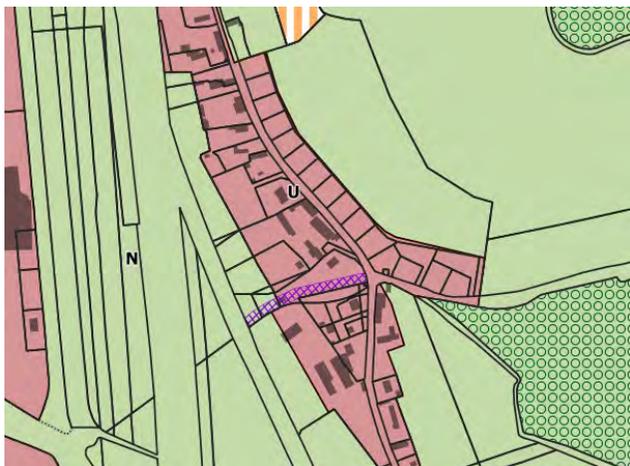


**Parcelles ZB0695 à ZB0699 :**



La présente évolution nécessite de modifier le plan de zonage n°1, ainsi que de mettre en cohérence le plan des hauteurs et des espaces libres de pleine terre :

Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°1 APRES modification



Le déclassement en zone **Naturelle (N)** représente une surface de terrains d'un peu plus d'1Ha.

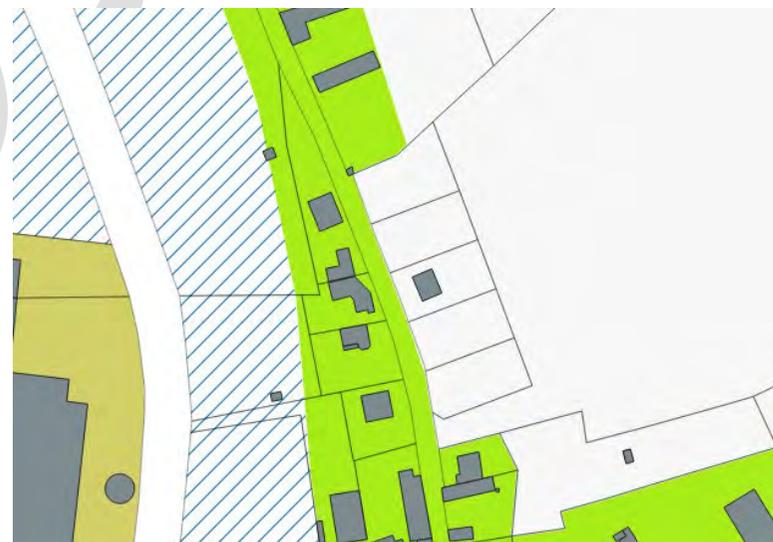


Le déclassement en zone **Naturelle (N)** de cet ensemble parcellaire non bâti.

**Plan des espaces libres AVANT modification**



**Plan des espaces libres APRES modification**



La règle du taux d'espaces libres à préserver était fixé à 50%, **elle ne s'applique plus en zone N « sans objet ».**

Plan des hauteurs AVANT modification

Plan des hauteurs APRES modification



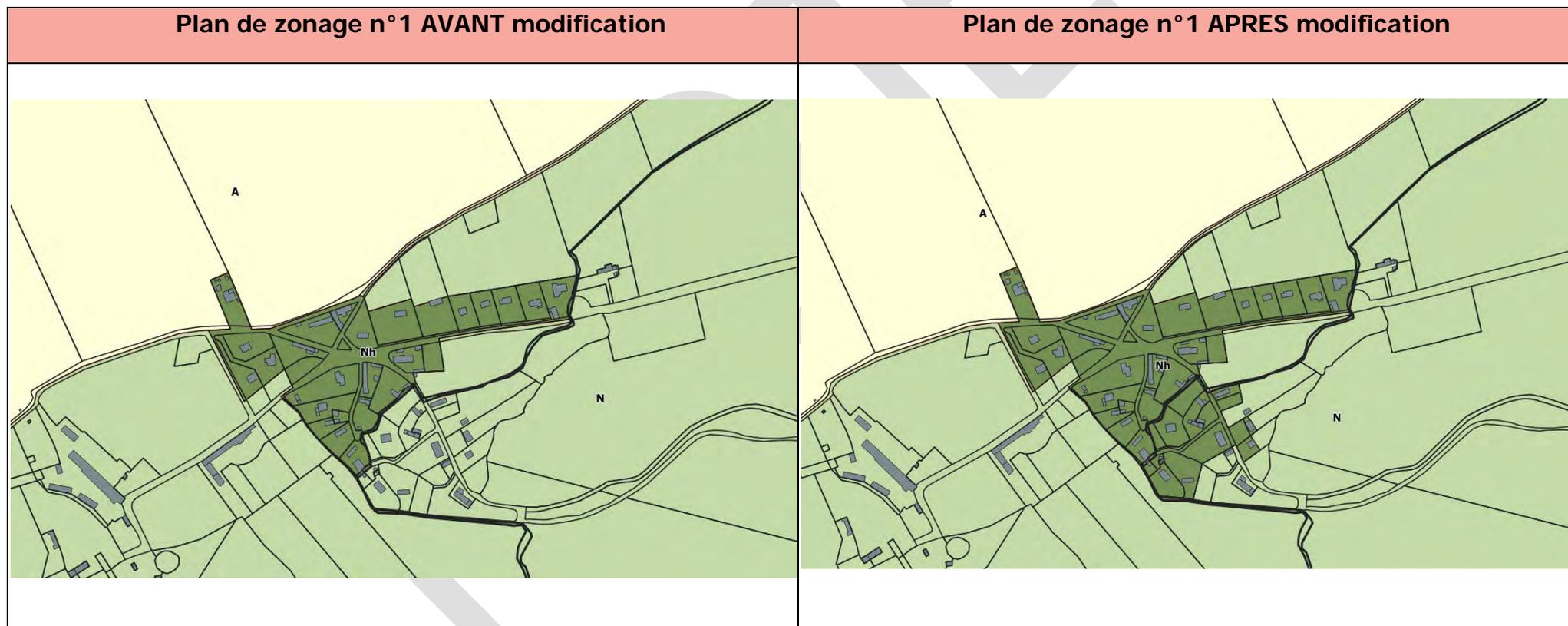
La hauteur des constructions était limitée à 11m à l'égout de toit et 14m au faitage, désormais **la réglementation de la zone N s'applique.**

- **Hameau Les Fosses : classement en secteur Nh (Naturel de hameau)**

Le secteur des Fosses se répartie en partie sur la commune de Terres de Bord et en partie sur la commune de Louviers.

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, les parcelles résidentielles situées à Terres de bord du Hameau Les Fosses ont été classées en zone Nh. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) couvrant les hameaux isolés en zone naturelle. Pour une question d'harmonisation réglementaire, la présente modification vise ainsi à étendre ce classement aux parcelles bâties à caractère résidentiel situées dans ce même hameau, côté Louviers.

**La présente évolution nécessite de modifier le plan de zonage n°1, ainsi que de mettre en cohérence le plan des hauteurs et des espaces libres de pleine terre :**



### Plan des espaces libres AVANT modification



La règle du taux d'espaces libres à préserver ne s'applique pas en zone A « sans objet ».

### Plan des espaces libres APRES modification



Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de **70%** sur cet ensemble classé Naturel de hameau (Nh).

### Plan des hauteurs AVANT modification

Une réglementation spécifique relative à la hauteur s'applique en zone N.



### Plan des hauteurs APRES modification

Le plan des hauteurs applique désormais une limite de **4m à l'égout de toit et 8m au faitage**.



▪ **Création de secteurs spécifiques pour la sédentarisation des gens du voyage : secteurs indicés « g »**

Le règlement du PLUi peut délimiter des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage. Ces secteurs sont matérialisés au plan de zonage réglementaire et des dispositions spécifiques peuvent ainsi s'appliquer sur ces zones pour permettre leur sédentarisation. La délimitation de ces nouvelles zones entre en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire, qui vise notamment à assurer des actions suffisantes pour la sédentarisation des gens du voyage.

Dans les zones naturelles et agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont créés, dans lesquels peuvent être autorisées les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage : Il s'agit des secteurs indicés « g » : **Ng** dans les zones Naturelles et **Ag** dans les zones Agricoles.

En zones Urbanisés (U), ces secteurs sont également indicés « g » : **Ug**.

A Louviers, il a été recensé 28 parcelles pour lesquelles la réglementation spécifique s'applique :

Liste des parcelles classées « Ug »	Liste des parcelles classées « Ag »	Liste des parcelles classées « Ng »
<i>Avenue W. Churchill</i> : AS0047  <i>Ruelle des Cailloux</i> : AB0488 ; AB0490 ; AB0491 ; AB0489 et AB0493  <i>Chaussée Decrétot</i> : AW0325 ; AW0324 ; AW0326 ; AW0320 ; AW0322 ; AW0234 ; AW0323 ; AW0172 ; AW0173 ; AW0235 ; AW0386 ; AW0388.	<i>Route d'Elbeuf</i> : AR0029 ; AR0028 ; AR0066 ; AR0067	<i>Avenue des Peupliers</i> : AW0262 ; AW0328  <i>Route de Saint Pierre</i> : AC0145 ; AC0010  <i>Chemin de la Mare St Lubin</i> : AO0553 ; AO0554
<b>Somme surfacique « Ug » : 6850m<sup>2</sup></b>	<b>Somme surfacique « Ag » : 5589m<sup>2</sup></b>	<b>Somme surfacique « Ng » : 6067m<sup>2</sup></b>

→ L'accueil de caravanes et de résidences mobiles constituant l'habitat permanent au sein de terrains aménagés sera autorisé au sein de ces secteurs :

**Le règlement de la zone N et A dispose ainsi que :**

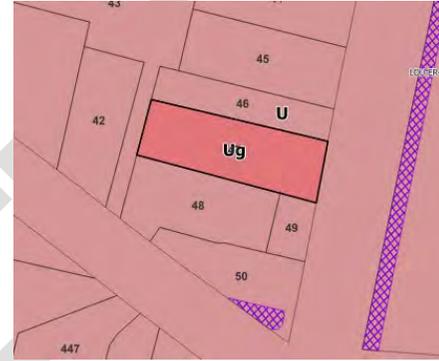
« Sont strictement interdits, à l'exception des zones Ng / des zones Ag, les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri) ».

**Le règlement de la zone U dispose ainsi que :**

« Sont strictement interdits, à l'exception des zones Ug, les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), à condition que les installations soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement résidentiel dans lequel elles s'inscrivent ».

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
<p data-bbox="165 395 358 422">Route d'Elbeuf</p> 	
<p data-bbox="165 847 376 874">Rue St Hildevert</p> 	

Avenue W. Churchill



Chaussée Décretot



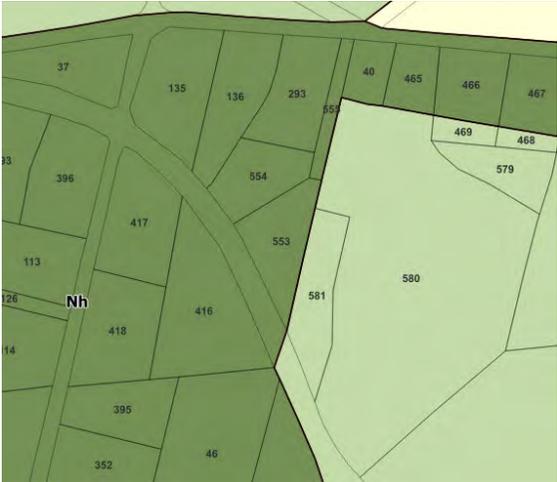
Chaussée Décretot



Route de St Pierre



Hameau St Lubin

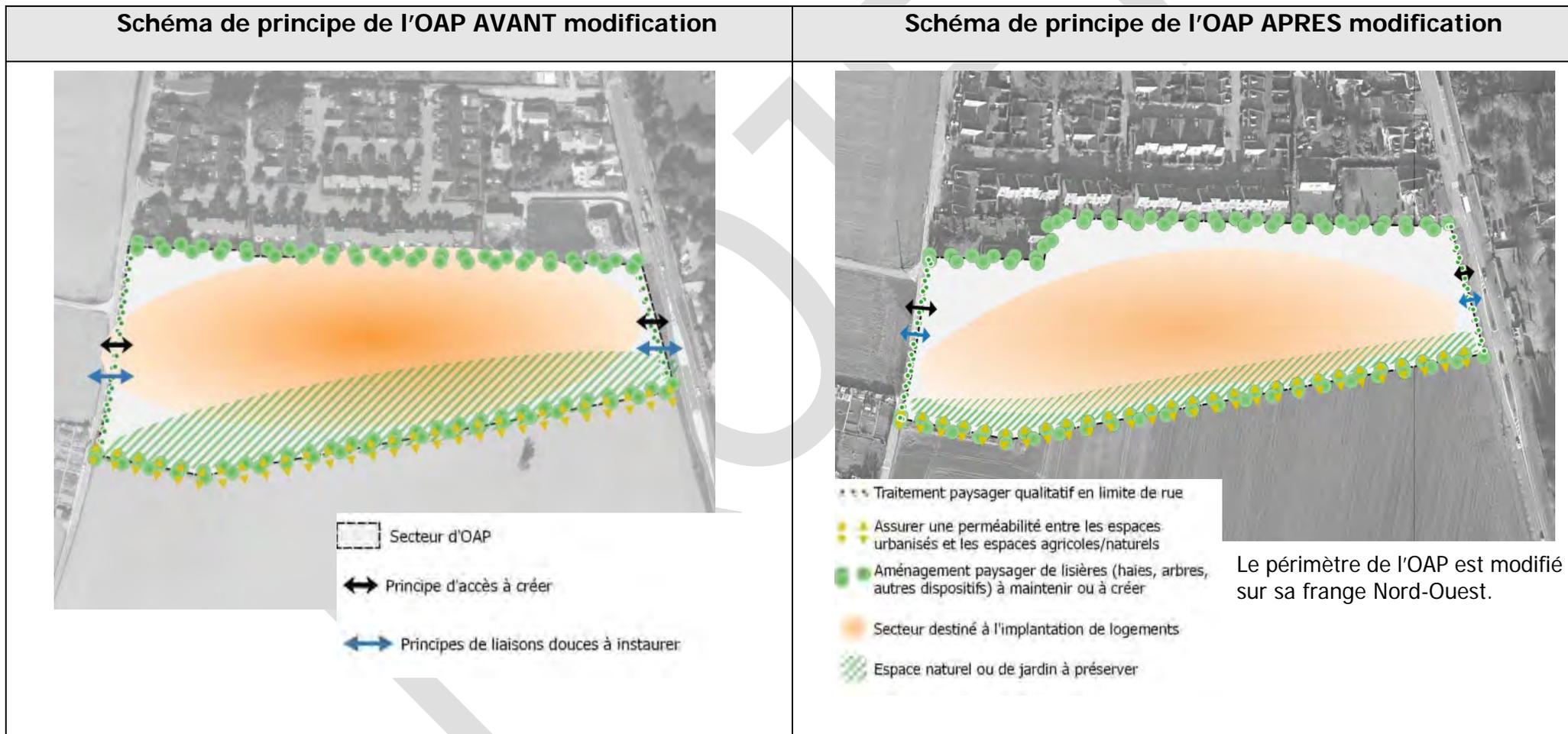


PROJ

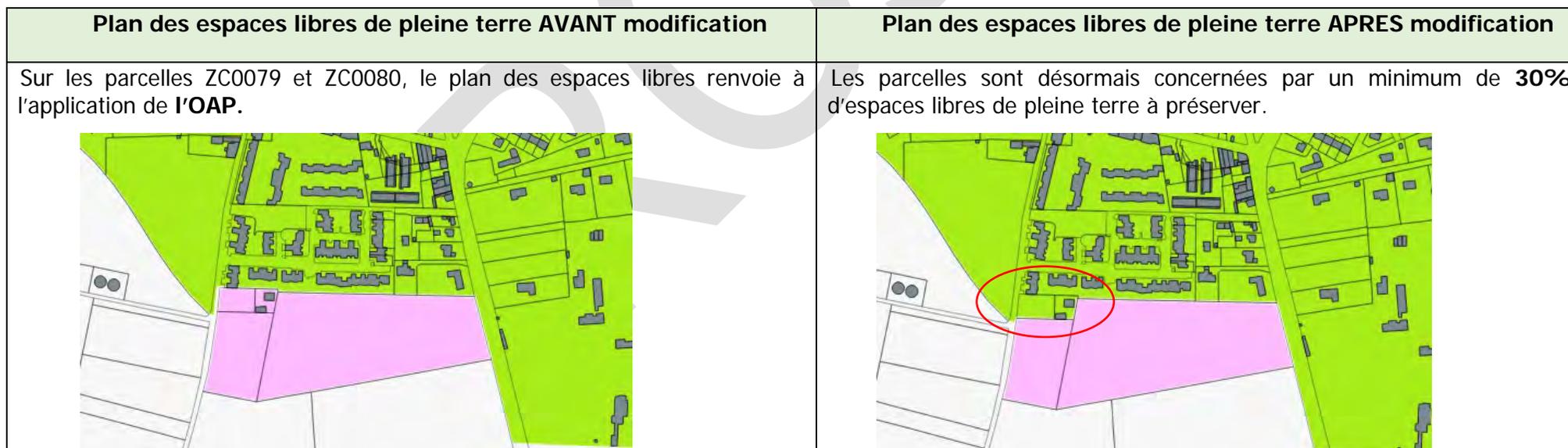
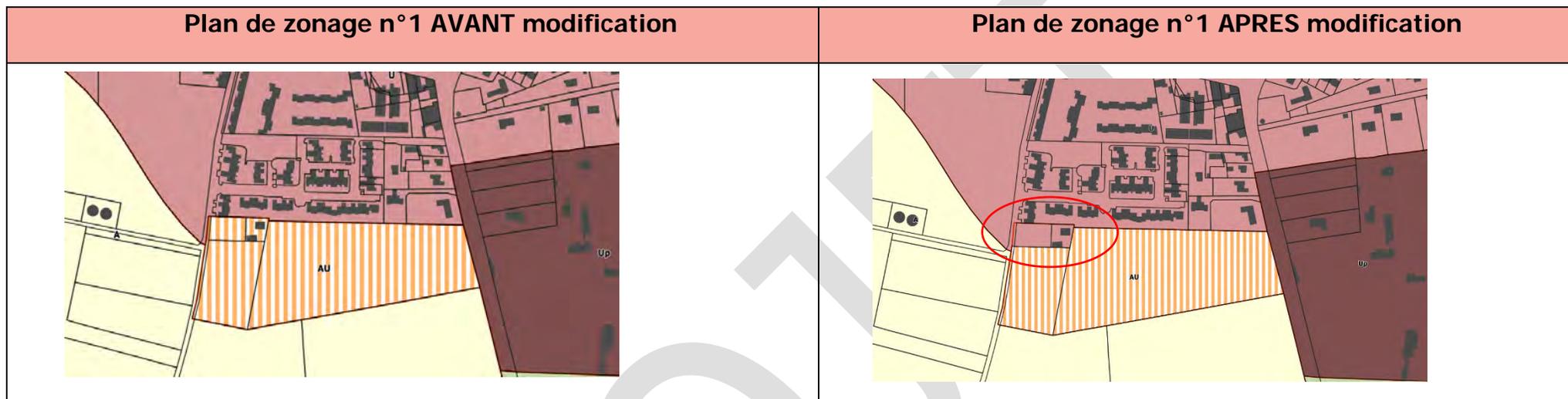
▪ **Modification du périmètre de l'OAP route d'Evreux**

Une erreur matérielle s'est glissée au niveau du périmètre de l'OAP route d'Evreux. Les parcelles ZC079 et ZC080, déjà bâties, ne devraient pas y être comprises. La présente modification vient corriger cette erreur, réduisant ainsi la surface de l'OAP indiquée : passant de 2.96Ha à 2.79Ha de zone AU.

Les parcelles concernées sont reclassées en zone U en raison de leur caractère urbanisé et de l'environnement résidentiel dans lequel elles s'inscrivent.



La présente évolution nécessite de modifier le plan de zonage n°1, ainsi que de mettre en cohérence le plan des hauteurs et des espaces libres de pleine terre :



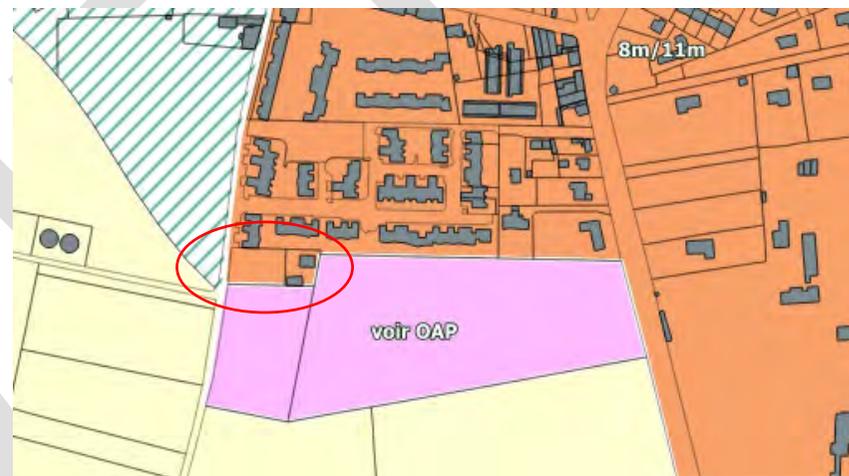
### Plan des hauteurs AVANT modification

Sur les parcelles ZC0079 et ZC0080, le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP.



### Plan des hauteurs APRES modification

Les parcelles sont désormais concernées par l'application d'une règle de **8m maximum à l'égout ou au sommet de l'acrotère et de 11m maximum au faîtage.**



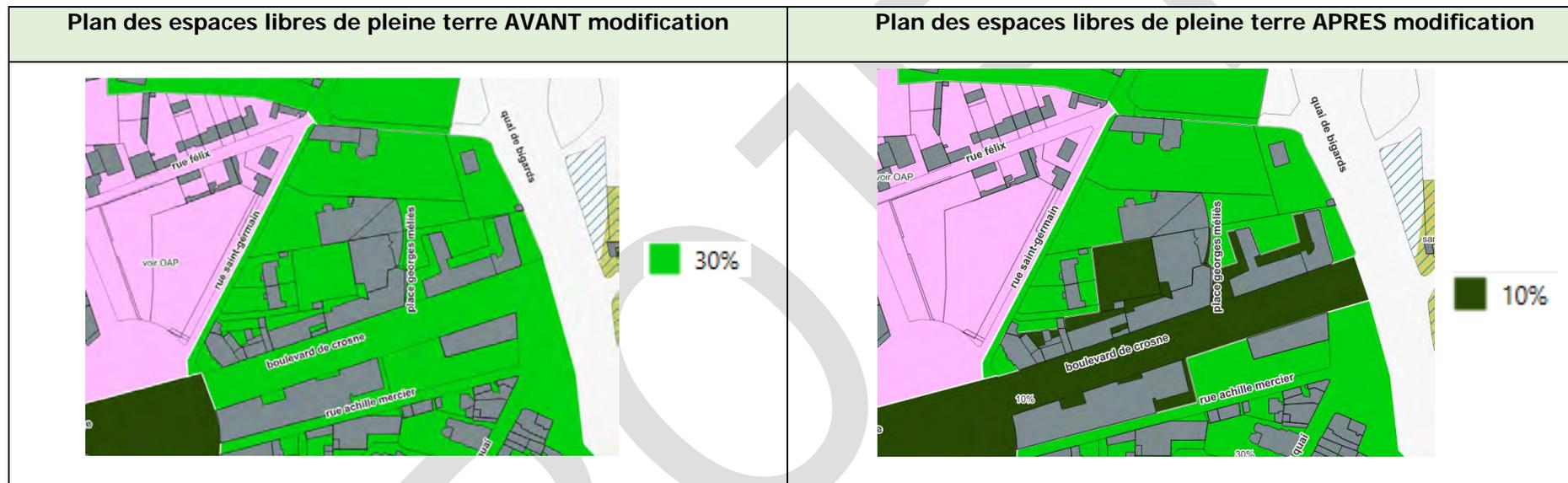
PRO

- **Boulevard de Crosnes – réduction du taux des espaces libres**

Afin de permettre la réalisation de projets comme celui de l'extension du cinéma Le Grand Forum, il est nécessaire de modifier la réglementation de la zone Up du PLUi et de réévaluer le taux d'espaces libres de pleine terre (ELPT) applicable sur l'unité foncière (composée des parcelles BD0657 et BD0590).

Seront ainsi modifiés :

1. **Le taux d'ELPT évolue** : Il est prescrit le respect de 30% d'ELPT. Or, 48% de la surface de l'unité foncière est déjà perméabilisée :  
**Le taux d'ELPT est réduit à 10%, il est d'ailleurs mis en place sur l'ensemble parcellaire au bâti dense situé Boulevard de Crosnes.**



2. Modification de l'article 1.2 du règlement « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » :

« En zone Up, les constructions à destination de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées qu'à la stricte condition de correspondre à la réhabilitation **ou à l'extension** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH » : **la notion « d'extension » est ajoutée aux conditions pour les constructions précitées.**

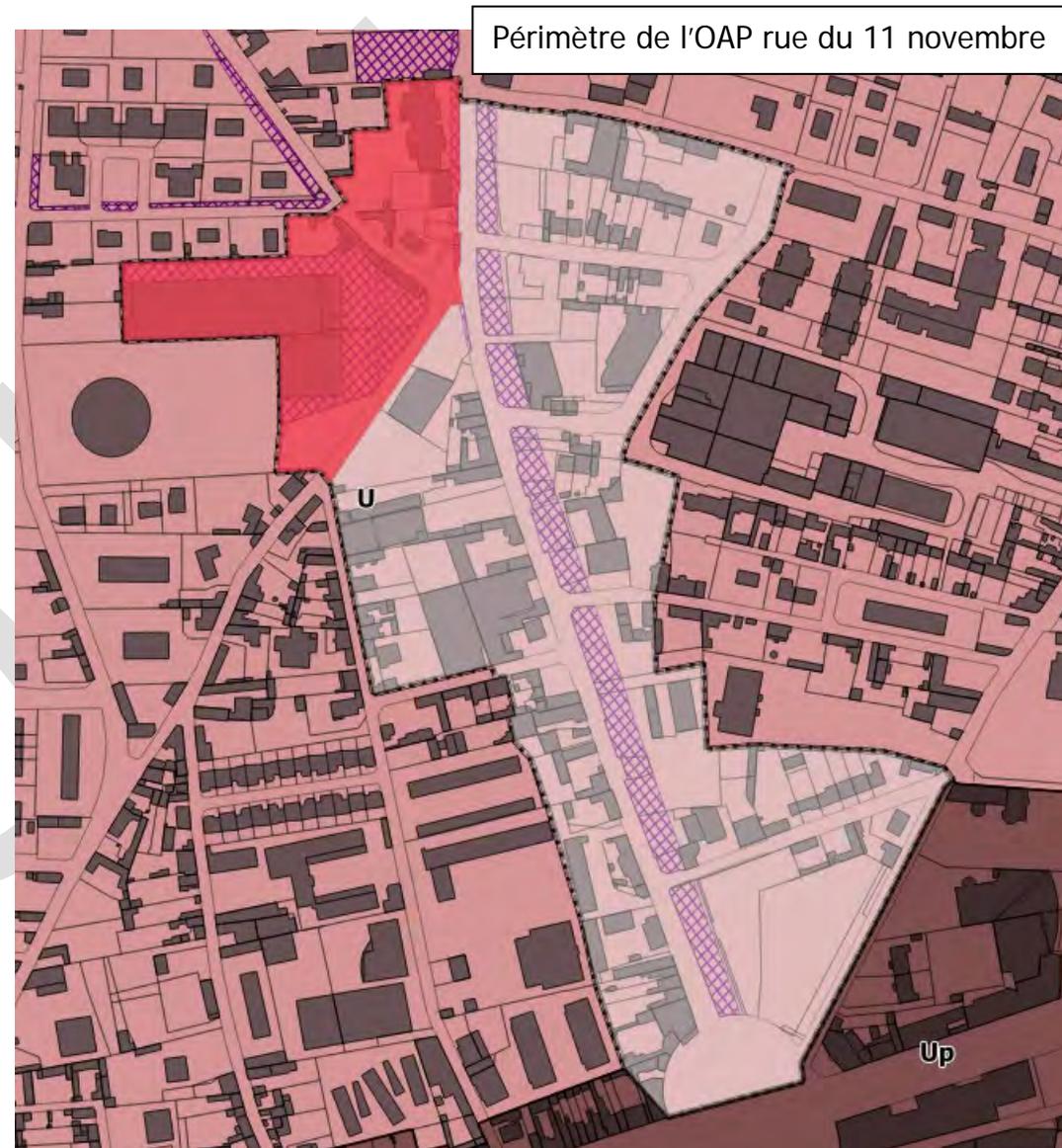
« En zone Up, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction, **à l'exception des commerces et activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics.**

- **Suppression de l'OAP rue du 11 Novembre en remplacement de deux OAP « façade Est » et « façade Ouest »**

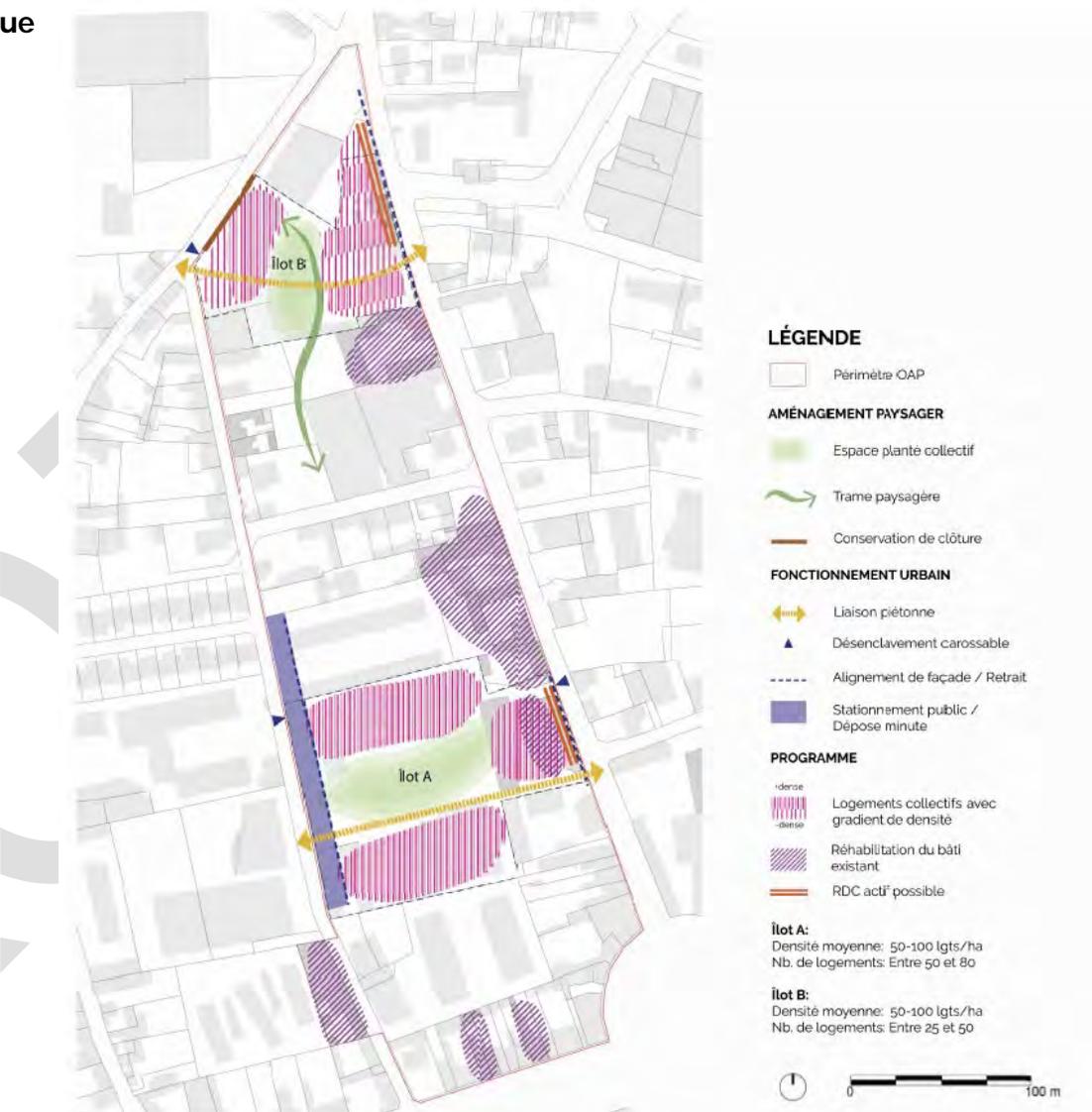
### 1. Évolutions du périmètre de l'OAP :

- Le périmètre est réduit en façade Ouest pour tenir compte des constructions réalisées ;
- La partie Nord est supprimée de l'OAP.

 **Partie supprimée de l'OAP**



## 2. Création de l'OAP façade Ouest (partie Ouest de l'avenue W. Churchill) :



L'objectif de cette OAP est d'encadrer une opération à dominante d'habitat (réhabilitation ou construction neuve) comprenant quelques locaux d'activités en rez-de-chaussée

### 3. Création de l'OAP façade Est (partie Est de l'avenue W. Churchill) :

Les principes et dispositions de l'OAP de la rue du 11 novembre sont repris à l'identique, sauf celle concernant la hauteur maximale des constructions. Le périmètre est également modifié ainsi :



#### ORIENTATION MODIFIÉE :

##### Volume des constructions

La hauteur est modifiée pour correspondre à la construction réalisée :

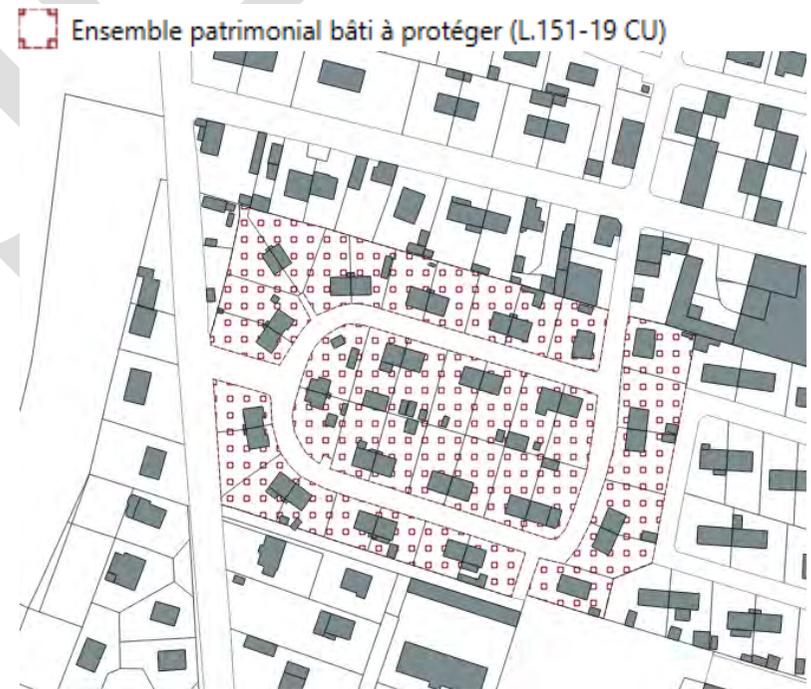
« La hauteur des constructions sera maîtrisée avec soin, de manière à ce que l'opération soit la mieux intégrée possible dans son environnement urbain. La hauteur maximale des constructions sera limitée aux volumes suivants : **R+ ?**. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation ».

▪ **Secteur résidentiel Adrien Breton - Ajout d'une réglementation spécifique pour encadrer les clôtures :**

Le quartier Adrien Breton a déjà fait l'objet d'un travail spécifique lors de la procédure de modification n°3 du PLUiH. Il est identifié au PLUi, au titre de l'article R.151-19 du Code de l'urbanisme, comme ensemble bâtis identitaires urbains. Son caractère d'unicité aux qualités architecturales d'intérêt patrimonial en fait son atout dont il est opportun de préserver. C'est pourquoi des dispositions spécifiques ont été actées pour prévenir et encadrer les travaux modifiant l'aspect extérieur des habitations, les extensions et les annexes (*Annexe 2 – Patrimoine du règlement écrit*).

Dans le cadre de la modification n°5, il est proposé de réglementer l'édification et les modifications des clôtures visibles depuis l'espace public : l'objectif est d'assurer un traitement qualitatif des aménagements paysagers entrepris le long de l'espace public et d'appliquer des règles cohérentes avec les caractéristiques urbaines spécifiques du quartier.

Le principe étant de maintenir la prédominance du végétal : **les études sont en cours.**

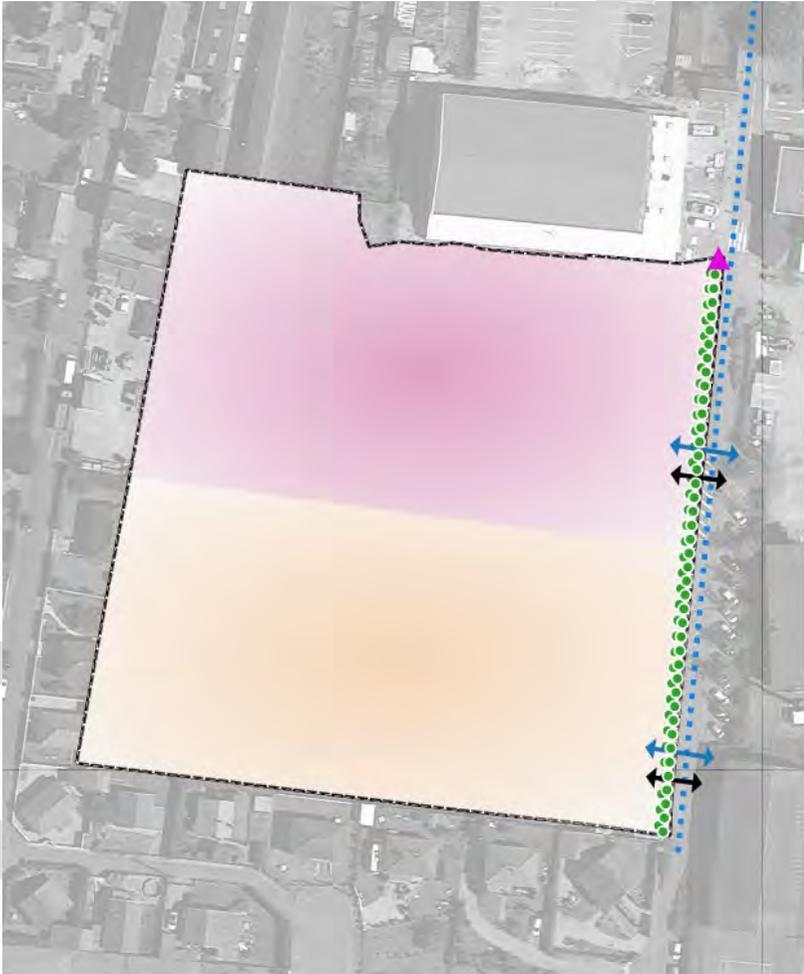


## Pont-de-l'Arche

### ▪ Modification de l'OAP Collège

Le projet prévu sur les parcelles de l'ancien collège est repensé autrement, nécessitant l'évolution de l'OAP dit « Collège ». Les objectifs sont revus et le périmètre est réduit : les dispositions suivantes sont par conséquent modifiées :

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
1.2 Superficie du site	<p><b>La superficie de l'OAP est réduite :</b></p> <p>« Le secteur d'OAP est d'une superficie de <b>1.2Ha</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ Environ 6000m<sup>2</sup> voués à l'habitat,</li><li>→ Environ 6000m<sup>2</sup> voués à l'équipement ».</li></ul>
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	<p>Le terme « <b>opération unique</b> » est supprimé :</p> <p>« L'opération à développer sur le site du Collège sera à dominante d'habitat et d'équipement. <del>L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone</del> ».</p> <p><b>Le nombre de logement est revu à la baisse :</b></p> <p>« L'objectif est de développer <b>au minimum douze logements</b> sur le secteur destiné à l'implantation de logements (voir schéma). Les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des habitants ».</p>
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	<p>L'évolution du périmètre <b>modifie les possibilités d'accès au site</b> :</p> <p>« L'accès au site devra se rattacher à la voie existante, <b>rue du Président Kennedy</b> »</p> <p>« Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux »</p>

	<p><i>dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de renforcer le lien entre le site de l'ancien collège et le centre-ville de Pont-de-l'Arche ».</i></p>
<p><b>2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun</b></p>	<p><i>« L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site ».</i></p>
<p><b>3. Schéma global des principes d'aménagement</b></p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Secteur d'OAP</li> <li>■ Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>■ Secteur destiné à de l'équipement</li> <li>↔ Principe d'accès à créer</li> <li>↔ Principe de liaison douce à instaurer</li> <li>●●● Traitement paysager en limite de rue</li> <li>⋯ Création d'un mail piéton nord/sud le long de la rue Kennedy</li> <li>▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transport en commun</li> </ul>

## Saint Pierre du Vauvray

### ▪ Modification de l'OAP Friche Labelle

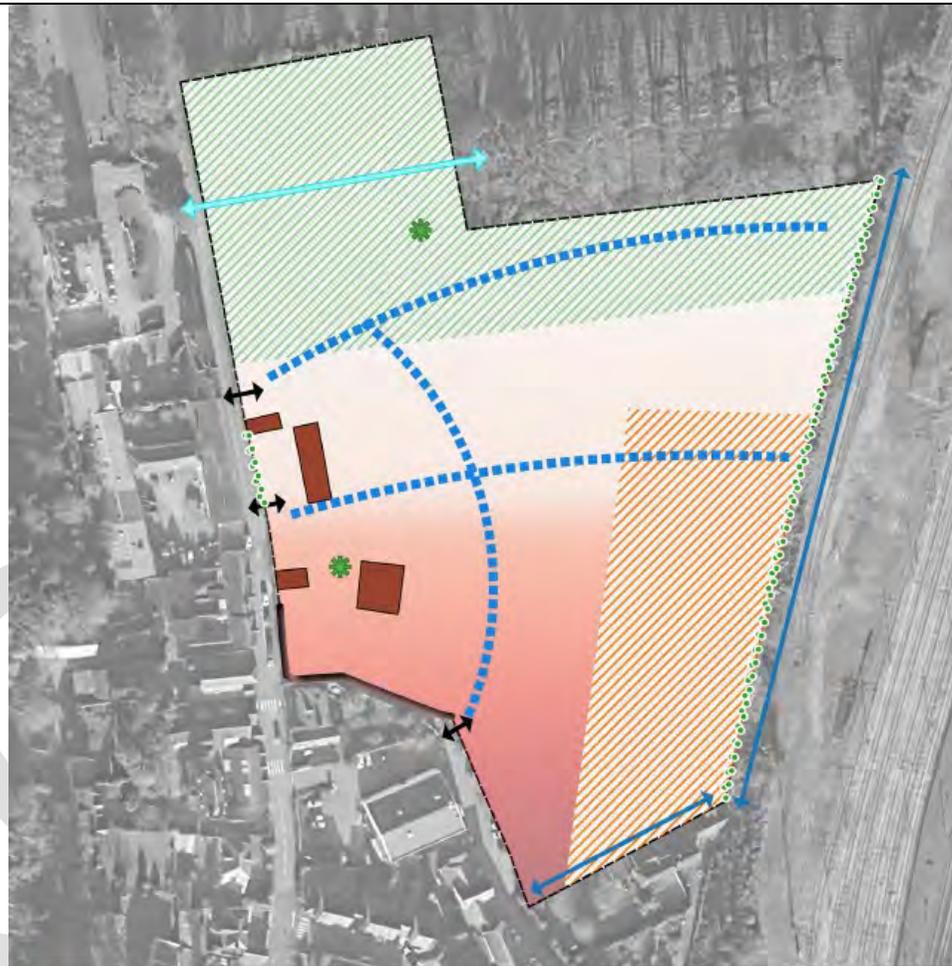
Les dispositions de l'OAP sont ajustées pour répondre aux attentes du territoire, liées aux projets de réhabilitations et de constructions de l'ancien site industriel Labelle.

#### ORIENTATIONS MODIFIÉES :

<p><b>2.1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p>L'opération à développer sur le site Labelle sera de caractère <b>mixte</b>. Il s'agit de développer sur ce site un <u>quartier à dominante résidentielle</u>, avec des typologies bâties mixtes (maisons individuelles, maisons accolées, petits collectifs) <u>pouvant inclure d'autres fonctions</u> comme des équipements ou de l'activité artisanale, tertiaire et/ou commerciale.</p> <p>L'objectif est de développer <b>entre 50 et 70 logements</b> à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.</p>
<p><b>2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</b></p>	<p>▪ <i>Qualité environnementale :</i></p> <p><b>L'esprit eco-quartier recherché se traduira notamment par la végétalisation du quartier et la préservation de la biodiversité :</b></p> <p>Les arbres existants seront conservés au maximum. Les logements individuels feront l'objet d'un projet d'aménagement extérieur comportant la plantation d'arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au PLUiH. Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Par principe, la gestion des eaux de pluies devant être assurée au sein de l'unité foncière, à travers des aménagements permettant une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol. L'aménageur se reportera aux règles d'emprises au sol des constructions édictées par le PPRi de la Boucle de Poses.</p> <p><b>Le séquoia situé dans la partie nord du site devra être conservé. Les autres arbres identifiés sur le schéma de principe seront conservés.</b></p>

	<p>En partie Nord, l'aménagement du site permettra un maintien partiel au moins de la trame végétale naturelle existante.</p> <p>En partie Est, la frange végétalisée existante devra être conservée ou reconstituée.</p> <p>Il sera prévu l'aménagement d'une zone verte pour maintenir l'espace naturel existant.</p>
<p>2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Volume des constructions :</i></li> </ul> <p>La densité et la hauteur des constructions marqueront progressivement l'opération : moyenne en partie sud et faible en partie Nord.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Matériaux et couleurs :</i></li> </ul> <p>L'esprit d'éco-quartier recherché se traduira aussi par la sobriété énergétique des futures constructions et l'utilisation d'énergie renouvelable :</p> <p>Il sera favorisé l'utilisation de matériaux issus de filières vertueuses en termes de réduction de l'empreinte carbone.</p>

### 3. Schéma global des principes d'aménagement



-  Arbre remarquable
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de liaison douce à instaurer
-  Traitement paysager
-  Perspective visuelle à valoriser
-  Préservation du mur
-  Mobilité douce
-  Bâti à conserver
-  Secteur résidentiel : densité moyenne (partie sud) à faible (partie nord)
-  Secteur tertiaire à dominante d'activités économiques
-  Espace naturel ou de jardin à préserver
-  Secteur d'OAP

## Val de Reuil, Porte de Seine

### ▪ Base de loisirs – Modification de zonage du bassin d'avirons et de canoë-kayak

Le Syndicat Mixte de la Base régionale de plein air et de loisirs de Léry Poses a été sélectionné comme Centre de Préparation aux Jeux Olympiques de Paris 2024 (CPJ) pour les disciplines Canoë-Kayak et Aviron. Le syndicat mixte porte le projet d'aménagement du stade nautique au lieu-dit « La Flamiche » sur la commune du Val de Reuil, qui consiste à apporter des aménagements sportifs au stade nautique d'aviron et de canoë-kayak de la base de plein air et de loisirs, et à procéder à son extension dans la perspective d'y accueillir plus d'entraînements et de compétitions de plus grandes envergures.

La procédure de modification n°5 nécessite de mettre en cohérence le zonage réglementaire avec le projet d'aménagement sportif du stade nautique. L'ensemble du périmètre sera classé en secteur de taille et de capacité limitée (stecal) **NI** (Naturelle de loisirs) sur une surface de **74 hectares**.

Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°2 APRES modification



Le secteur est actuellement classé en zones N (Naturelle) et Nc (dédiée à une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle). Le site n'est plus exploité par le carrier et a été remis en état, le Syndicat Mixte souhaite ainsi bénéficier des emprises complètes pour le stade nautique.

- Le secteur Nc de **45,47Ha** sera supprimé au profit du stecal NI et de la zone N.
- Environ **36Ha** de zone N basculeront en zone NI.



## Pitres

### Prise en compte du PPRI de l'Andelle

La commune de Pitres est couverte par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) Boucles de Poses et de la vallée de l'Andelle.

Le PPRI de l'Andelle doit également être annexé au PLUi en tant que servitude d'utilité publique (PM1) :

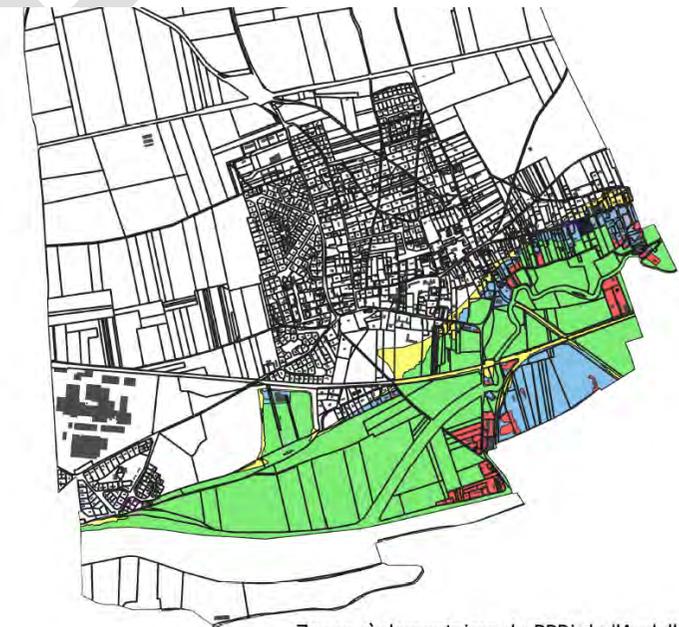
- Le risque inondation visible au plan de zonage n°2 sera étendue pour prendre en compte le zonage réglementaire du PPRI de l'Andelle.
- Une planche supplémentaire sera ajoutée à l'annexe 1 du PLUi s'intitulant « Servitude PM1 – PPRI de la Vallée de l'Andelle – PITRES ». Elle se composera du plan de zonage réglementaire applicable sur la commune de Pitres et du règlement écrit.

Plan de zonage n°2 mis à jour



 Zone couverte par un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)

Plan communal de zonage du PPRI



Zones réglementaires du PPRI de l'Andelle

-  Zone bleue
-  Zone jaune
-  Zone rouge
-  Zone verte
-  Zone verte dans cours d'eau

0 250 500 m



## Quatremare

### ▪ Déclassement d'un terrain constructible (zone U) en espace naturel (zone N)

La parcelle B0250, d'une surface non artificialisée d'environ 4030m<sup>2</sup>, est actuellement classée en zone urbanisable du PLUi.

L'objectif visé par les élus locaux réside de leur volonté de préserver les biens et les personnes de tout risque d'écoulement sur le terrain lié à la présence d'un axe de ruissellement le traversant.

Les fonctions écologiques de ce sol non artificialisé ne doivent pas être négligées. Il s'agit d'un réservoir de biodiversité à préserver, en réponse ici à la lutte contre le risque de ruissellement.



--- Axe de ruissellement des eaux pluviales

Par ailleurs, en vue des enjeux de sobriété foncière et de l'évaluation de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) d'ici à 2050, il est important de souligner que la construction sur une telle surface engendrerait de l'artificialisation et une nouvelle consommation foncière d'un espace naturel.

En réponse à cette double problématique, la présente modification du PLUi vise à remettre en zone Agricole (A) ce vaste terrain. La préservation de ce terrain naturel permettra de créer un couloir écologique traversant l'espace non bâti de la zone U et reliant les espaces agricoles existants ( ← → ).

Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°1 APRES modification



PROJET

# Surtauville

## ▪ Modification de l'OAP Sente des Croix

Les dispositions de l'OAP Sente des Croix sont révisées et complétées pour prendre en compte dans le futur aménagement la qualité paysagère et architecturale des lieux.

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
<b>2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</b>	<p>Il est proposé d'ajouter aux dispositions applicables les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une mare sera créée pour une gestion d'eau douce ;</li><li>▪ Les arbres existants seront conservés, ainsi que les alignements de haies.</li><li>▪ Les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites : elles seront en grillage simple torsion poteaux bois, sans dispositif n'occultant ni soubassement béton et doubles d'une haie champêtre. Les portails et portillons seront ajourés à traverses droites.</li><li>▪ L'aménagement prévoira le maintien d'un cône de vue ouvert sur l'église de Surtauville</li></ul>
<b>2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b>	<p>Des préconisations architecturales sont proposées, applicables aux futures habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les constructions devront reprendre le principe des longères, avec des façades de 1.3 x la largeur minimum. La largeur des pignons ne devra pas dépasser les 8m.</li><li>▪ La hauteur d'égout sera limitée à 4m, et au faitage à 8 m.</li><li>▪ Les pentes de toit unitaire seront de 45°, sans croupes et uniquement à 2 pans.</li><li>▪ Les toitures seront constituées d'ardoises naturelles ou synthétiques, de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge brun vieilli. Pas de tuiles mécaniques noires ni ardoisées.</li><li>▪ Les débords de toit en façade seront au minimum de 20 cm, et en pignon au minimum de 10 cm.</li><li>▪ Les ouvertures seront de format vertical : pas plus de trois formats d'ouvertures différents en façade visible de l'espace public, hors porte de garage. La porte de garage, si inscrite dans le même volume que le corps principal, sera alignée aux autres ouvertures (linteaux).</li><li>▪ Les plafonds de revers en débords de toit seront interdits : les caches moineaux seront suivant rampants ou à chevrons apparents.</li><li>▪ Les enduits seront choisis selon les teintes suivantes : 012 brun, 215 ocre rompu, 013 brun, 237 ocre chaud, 232 mordoré, 240 marron moyen, 320 rose brun, 319 terre brûlée.</li><li>▪ Les pointes de pignon aveugles devront proposer un dispositif en dessin (pans de bois, bardage).</li></ul>

**2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux**

Des réflexions sont en cours sur la manière d'aménager la voirie interne et les cheminements doux (tracé et composition des matériaux).

**3. Schéma global des principes d'aménagement**

Le schéma actuellement en vigueur évoluera suivant les propositions d'évolutions qui seront actées :



## Risque falaise – Amfreville Sous les Monts, Connelles, La Vacherie, Louviers, Saint Pierre du Vauvray

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 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°20 « Secteurs prédisposés aux chutes de blocs et éboulements »** déjà existante est conservée. Elle présente la carte d'aléa des communes concernées.

Aléas risque falaise – AMFREVILLE SOUS LES MONTS



Aléas risque falaise - LOUVIERS

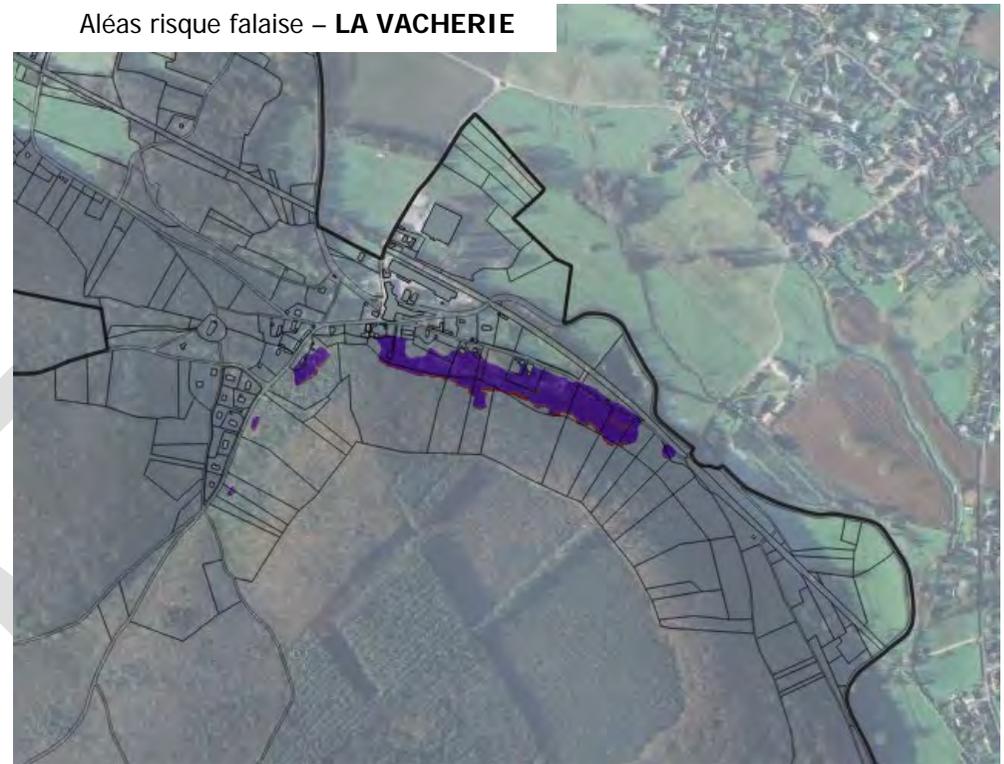


 Zones de départ

Aléas risque falaise – **ST PIERRE DU VAUVRAY**



Aléas risque falaise – **LA VACHERIE**



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'accentuer 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'accentuer 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.

## Densification des zones d'activités

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 peut favoriser la densification et l'intensification des usages en zones d'activités en évoluant sa réglementation sur un point :

### → 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 :

