



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 : 27 février 2025

Le Président,
Bernard LEROY

MODIFICATION N°5

Notice des modifications apportées et justifications



SOMMAIRE

I. PIECES ECRITES	4
1. Règlement écrit.....	4
2. OAP thématique Trame Verte Bleue et noire (TVBn)	8
1. MODIFICATIONS PAR COMMUNE	9
Amfreville S/I ton.....	9
a) Modifier / créer des emplacements réservés	9
b) Préserver la trame verte et bleue locale.....	12
Alizay	13
a) Préserver la trame verte et bleue locale.....	13
Criquebeuf Sur Seine.....	14
a) Mettre à jour le zonage.....	14
Heudebouville.....	18
a) Modifier / créer des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local	18
Incarville.....	19
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	19
b) Préserver la trame verte et bleue locale.....	23
La Haye Le Comte	26
a) Préserver la trame verte et bleue locale.....	26
Lery	28
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	28
b) Préserver la trame verte et bleue locale.....	32
Le Vaudreuil.....	39
a) Mettre à jour le zonage.....	39

b) Modifier / créer des emplacements réservés	40
c) Préserver la trame verte et bleue locale.....	41
Louviers	44
a) Mettre à jour le zonage.....	44
b) Modifier / créer des emplacements réservés	58
c) Modifier / créer des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local	60
d) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	61
e) Préserver la trame verte et bleue locale.....	67
Pont-de-l'Arche.....	68
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	68
Saint Etienne du Vauvray	75
a) Mettre à jour le zonage	75
b) Préserver la trame verte et bleue locale.....	77
Saint Pierre du Vauvray.....	83
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	83
b) Mettre à jour le zonage.....	86
c) Préserver la trame verte et bleue locale.....	87
Val de Reuil, Porte de Seine	95
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	95
b) Mettre à jour le zonage.....	96
d) Préserver la trame verte et bleue locale.....	100
Pitres.....	110
a) Mettre à jour le zonage.....	110
Quatremare.....	111
a) Mettre à jour le zonage.....	111
Surtauville	114

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	114
Risque falaise – Amfreville Sous les Monts, Connelles, La Vacherie, Louviers, Saint Pierre du Vauvray	117
Densification des zones d'activités	119

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 :

A. LEXIQUE – Ajouts / Ajustements des définitions suivantes :	
Annexe (à la construction principale)	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.
Clôture opaque	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.
Coefficient d'emprise au sol	Définition supprimée : la notion n'apparaît pas dans le corps du règlement.
Emprise au sol	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
Espace public	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).
Emprise publique	Espace ouvert au public mais qui ne répond pas à la notion de voie ni d'équipement public.
Étage attique	Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait des limites des étages inférieurs (+ schéma).
Mur de soutènement	Mur qui visé 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.
Lisière boisée	Constitue une lisière forestière à protéger au titre de la trame verte, bleue et noire, toute frange d'un espace boisé d'un seul tenant et d'une superficie égale ou supérieure à 4 hectares, en l'absence de route et/ou rivière située en bordure.

	Un espace boisé d'une superficie inférieure à 4 hectares peut générer une lisière forestière à protéger si ses caractéristiques écologiques le justifient.
Règles modifiées par thématique :	
Hauteur des constructions	<p>La hauteur des annexes est révisée :</p> <p>« [...] la hauteur des annexes rattachées à une construction principale à usage d'habitation se limite à un maximum de 5.50m mesuré au faitage et de 3.50m à l'égout de toit 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 gabarit de la construction existante.</p> <p><i>Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer, à condition de ne pas dépasser la hauteur en tout point de la construction principale voisine (implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente).</i> »</p>
Affouillement et exhaussement du sol	<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. 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 ».</p>
Toiture	<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>
Modification de façades existantes	<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, sauf en cas d'impossibilité avérée ».</p>
Volets roulants	Ajustement de la règle portant sur la pose de volets roulants sur un bâtiment existant :

	<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. 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 ».</p>
Clôtures	<p>1. Règle général : « 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 et/ou les constructions situées sur le terrain considéré ».</p> <p>2. En secteur urbain et intermédiaire : « En limites séparatives sont autorisés uniquement : [...] » - Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, doublés ou non d'une haie ; - Les plaques en béton ou en matériaux composites si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public »</p> <p>3. Pour tout secteur (urbain, intermédiaire, champêtre), que ce soit en limite séparative ou sur rue, la règle suivante est clarifiée ainsi : « [...] sont autorisés uniquement : Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou d'une grille festonnée, d'une hauteur totale d'1m80. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées d'une hauteur de 2 m maximum »</p>
Entrées charretières	<p>Ajustement de la règle : « L'accès sur la voie publique pourra être aménagé en entrée charretière. Ce type d'entrée pourra être imposé en cas de risque manifeste pour la sécurité routière, comme pour celle des riverains ».</p>
Implantation par rapport à la voirie en zones d'activités	<p>Pour favoriser la densité en zones d'activités (Cf. page 56), suppression de la règle minimale de recul par rapport à la voie : « 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>
Zone Up	<p>Modification de l'article 1.2 du règlement « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » (Cf. page 37) :</p> <p>1. La notion « d'extension » est ajoutée à la disposition suivante :</p>

	<p>« 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 <i>réhabilitation</i> ou à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH ».</p> <p>2. Une exception est ajoutée à la réserve suivante : « 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.</p>
--	---

Modifications des annexes :

<p>Annexe 2 (du règlement écrit)</p> <p>« Patrimoine »</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, sauf si au moins l'une de ces conditions est respectée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction est en état de ruine, - les travaux sont nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes, - le projet consiste en une reconstruction à l'identique suite à un sinistre ou autre événement exceptionnel »
<p>RLPi</p>	<p>Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) de l'Agglomération Seine-Eure, approuvé le 29 juin 2023 et entré en vigueur le 1er septembre 2023 sera annexé aux deux PLUi du territoire.</p>

2. OAP thématique Trame Verte Bleue et noire (TVBn)

L'Agglomération Seine-Eure met en œuvre pour l'ensemble de son territoire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame Verte, Bleue et noire » qui a vocation de prendre en compte et de traduire dans le règlement écrit et graphique des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUiH et PLUi valant SCoT) la trame verte, bleue et noire locale (fruit d'un travail de dentelle). Ce travail s'inscrit dans le cadre de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. En effet, depuis cette loi, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent décliner les actions et les opérations nécessaires pour préserver les continuités écologiques. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte Bleue et noire trace la ligne directrice et les grandes orientations. Celles-ci sont déclinées dans les règlements graphiques et écrits.

Cette traduction règlementaire est expérimentée dans le cadre de la modification n°5 au sein de 8 communes : Incarville, La Haye le Comte, Léry, Le Vaudreuil, Louviers, Saint Etienne du Vauvray, Saint Pierre du Vauvray et Val de Reuil. Un travail de concertation individualisé a été menée avec chacune.

Le patrimoine naturel et la biodiversité seront protégés au moyen d'outils réglementaires identifiés au plan de zonage du PLUi :

- **L'identification ou l'extension d'Espaces Boisés Classés (EBC)** à protéger (articles L113-1 à -7 du Code de l'urbanisme). Le classement en EBC a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.
- **L'identification de haies, d'alignements d'arbres et d'espaces** verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'assurer leur préservation et d'instaurer des principes de continuités écologiques et paysagères entre les espaces naturels du territoire. Cet outil assurerait un double rôle, pour le paysage et pour la biodiversité.
- La délimitation de la lisière forestière **pour les espaces boisés d'une superficie supérieure à 4 Ha**. Ces espaces qui entourent les massifs forestiers sont déjà préservés dans le PLUi. **Le règlement veille en effet à ce qu'aucune construction (hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol) ne puisse s'implanter à moins de 20m d'une lisière boisée**. Cette bande non constructible sera élargie à 50m.

La lisière forestière (ou boisée) est définie au lexique du PLUi comme toute frange d'un espace boisé d'un seul tenant et d'une superficie égale ou supérieure à 4 hectares, en l'absence de route et/ou rivière située en bordure.

Un espace boisé d'une superficie inférieure à 4 hectares peut générer une lisière forestière à protéger si ses caractéristiques écologiques le justifient

Le projet d'application des outils réglementaires visant à protéger le patrimoine végétal est consultable dans les parties : « *Préserver la trame verte et bleue locale* » de la présente notice.

1. Modifications par commune

Amfreville S/I ton

a) Modifier / créer des emplacements réservés

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

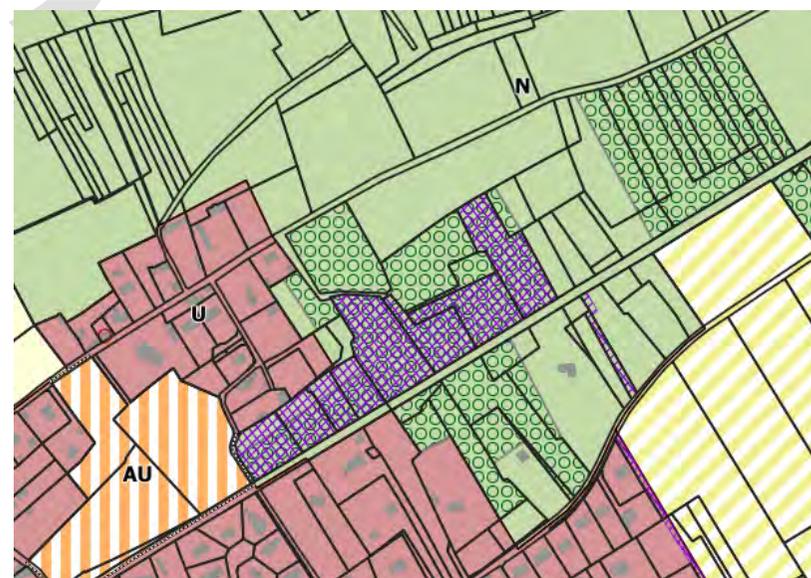
La commune souhaite mettre en place le long de la voie ferrée un emplacement réservé destiné à préserver le réservoir boisé nécessaire à son maintien en l'état. L'article L.151-43 3° du Code de l'urbanisme prévoit en effet la possibilité pour la commune de répondre aux enjeux environnementaux au moyen 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

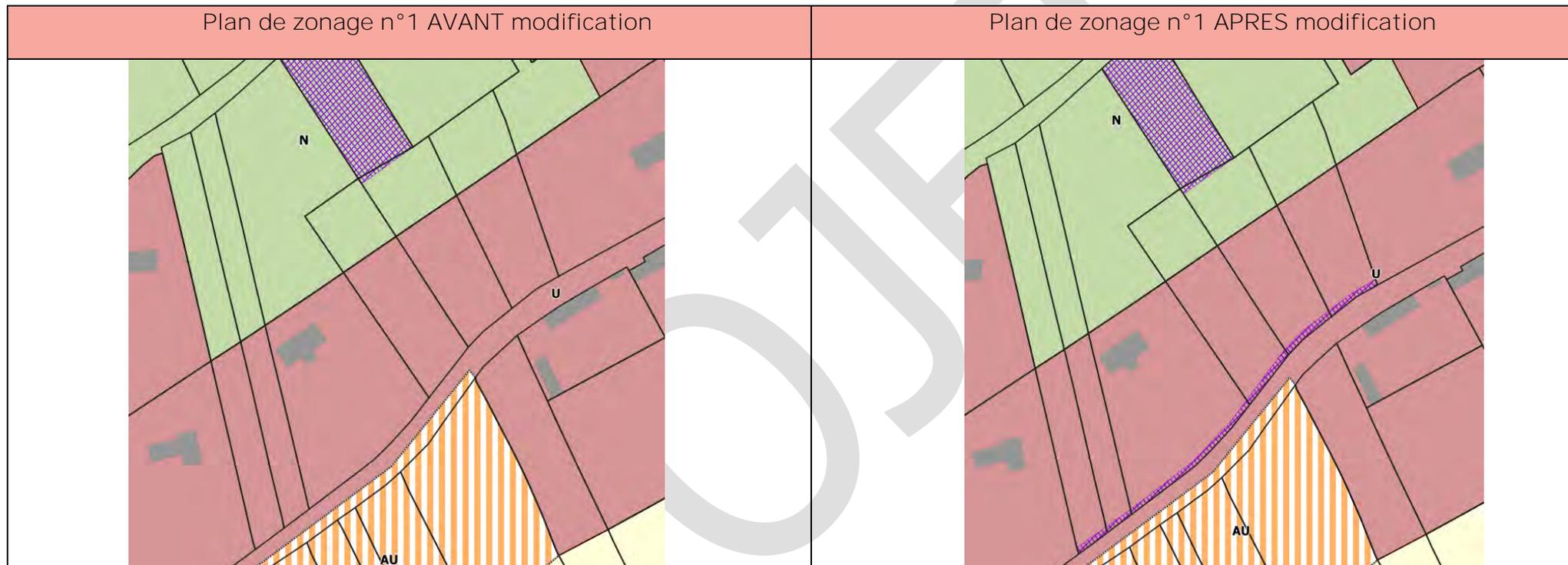


Plan de zonage n°1 APRES modification



▪ **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.



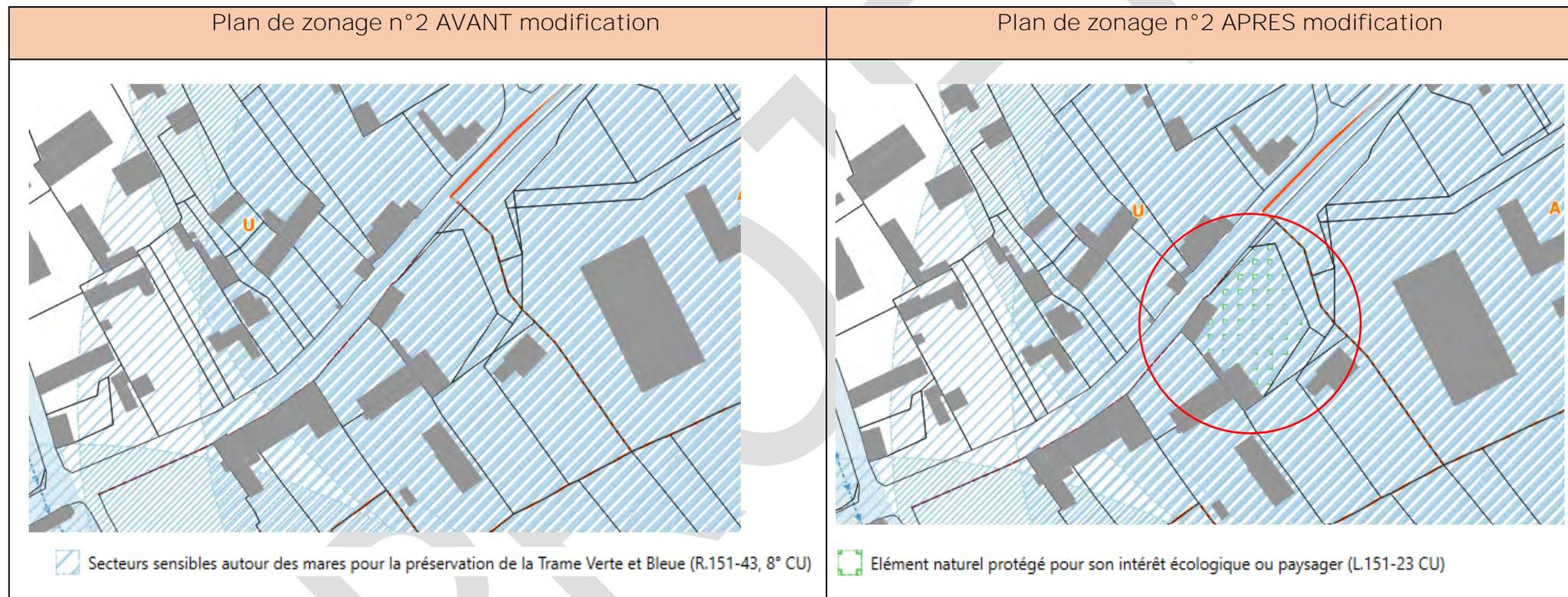
Ajout de l'emplacement réservé en annexe 3 du règlement écrit :

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	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

b) Préserver la trame verte et bleue locale

▪ **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 1300m² 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

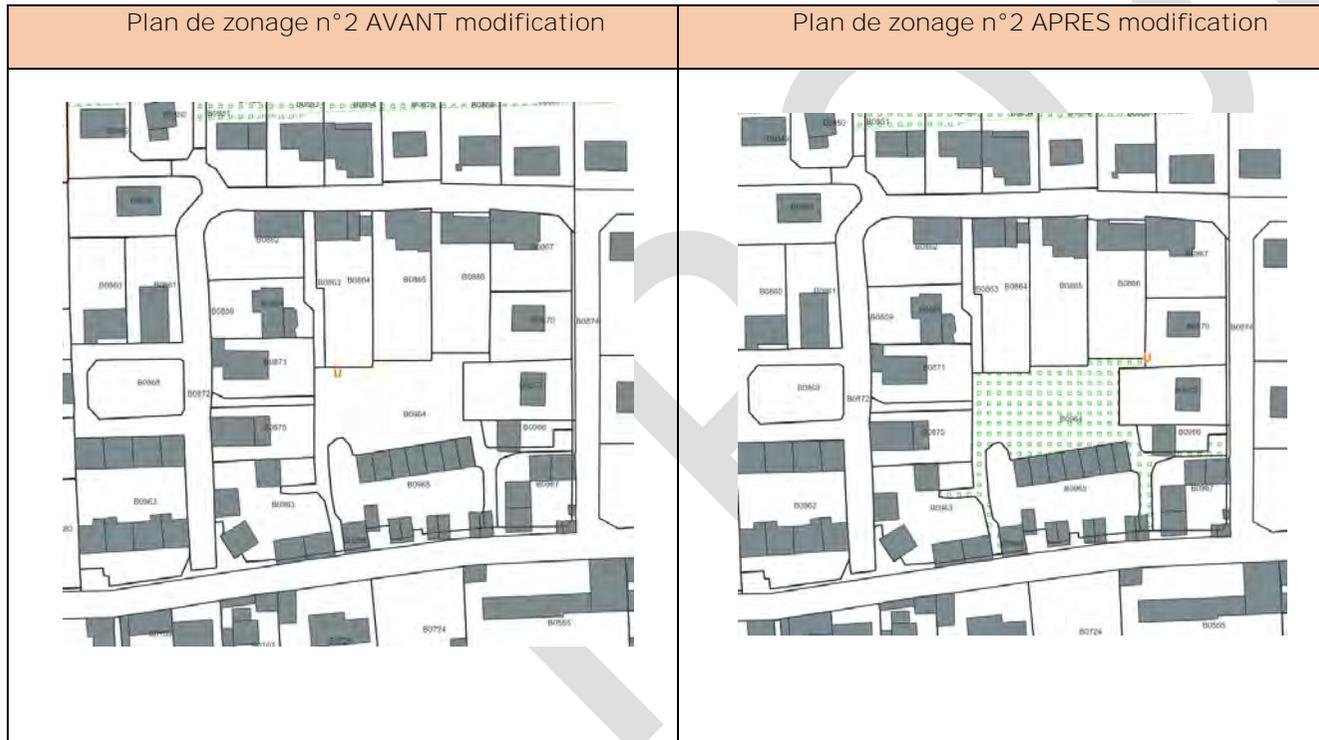
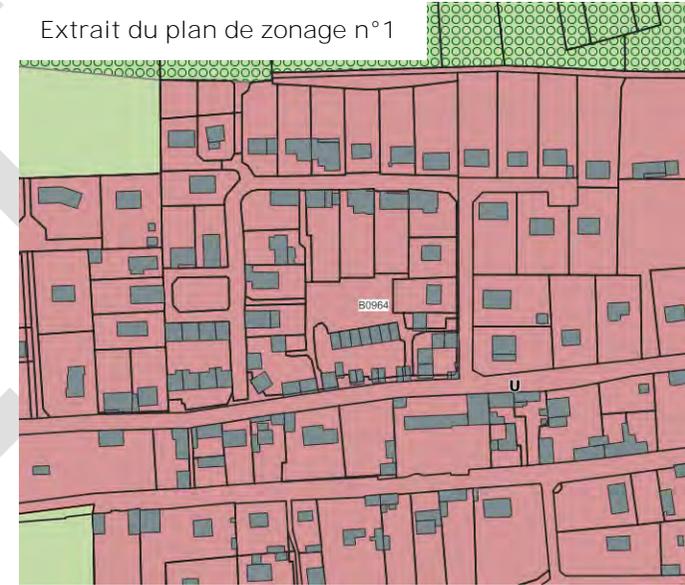
a) Préserver la trame verte et bleue locale

- 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 :

Extrait du plan de zonage n°1



Criquebeuf Sur Seine

a) Mettre à jour le zonage

- Classement en secteur Ah de parcelles déjà bâties

La situation géographique et urbanisée des parcelles classées ZE0225, ZE0203, ZE0204, C0650, C0651, C0582 et C0646, **justifie 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.

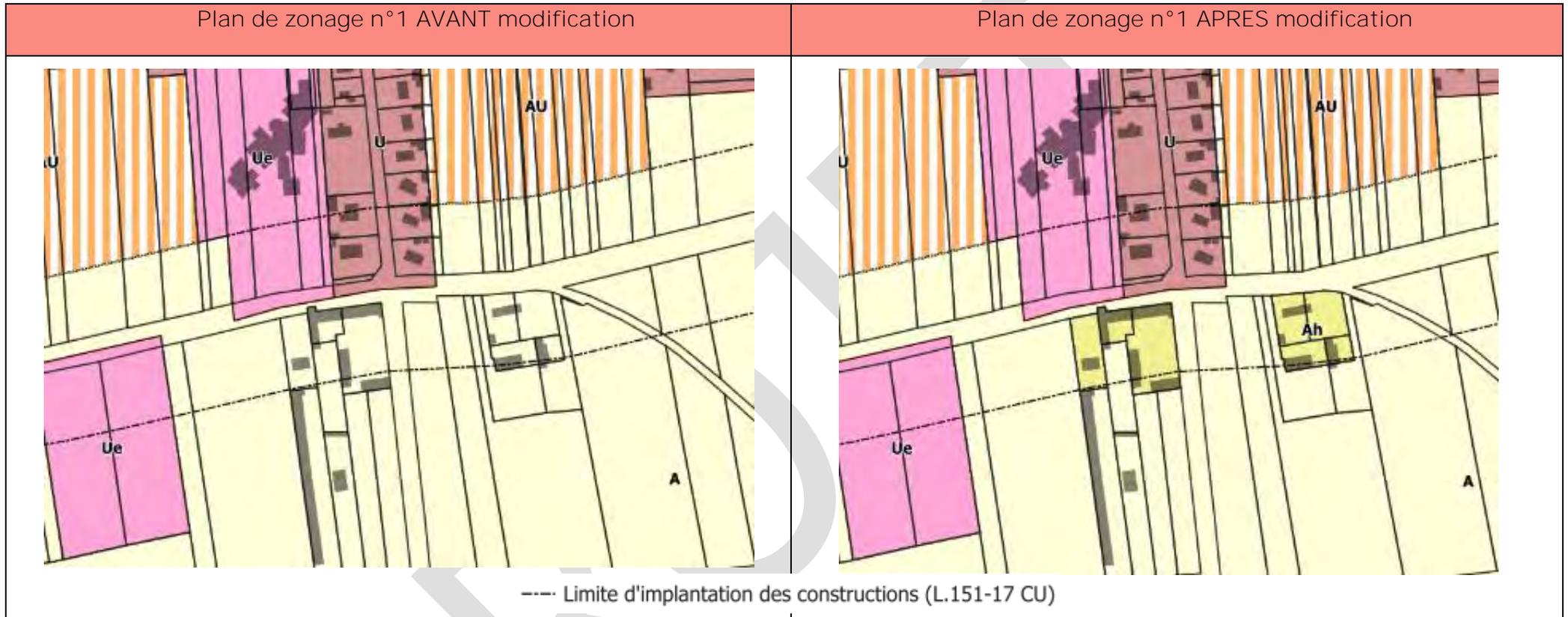
Par ailleurs, le règlement du PLUi **a limité l'implantation des nouvelles constructions à environ 40 mètres du front de rue. La non-ouverture à l'urbanisation au-delà de cette limite assure le respect de la structuration et de l'organisation du bâti de la commune.**

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

a) Modifier / créer des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local

- ✚ 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

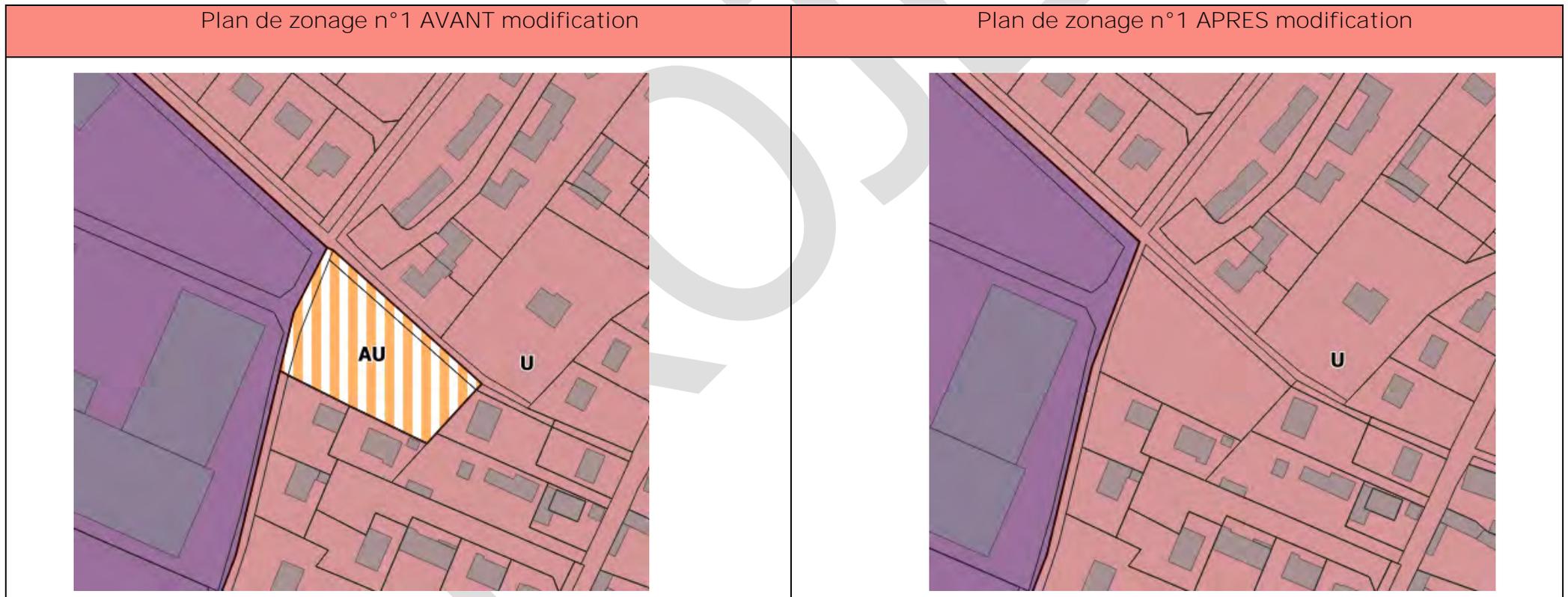
Incarville

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

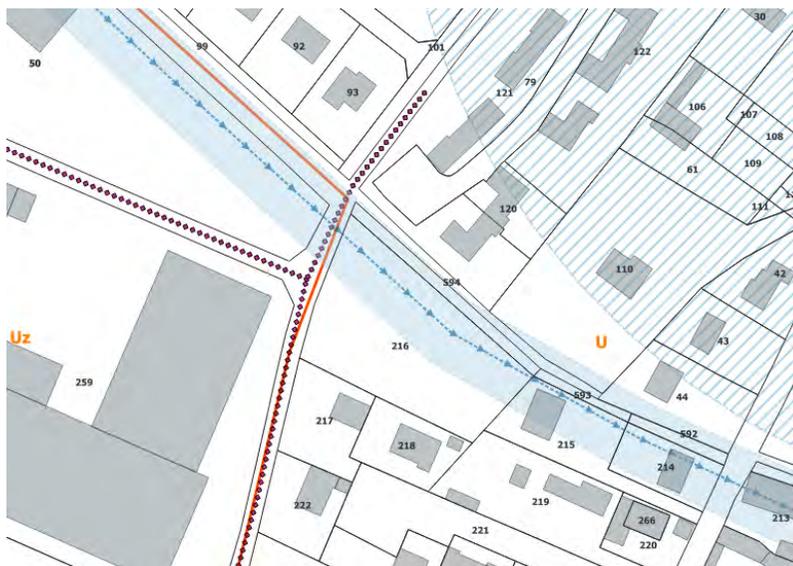
▪ **Suppression de l'OAP des Forrières Nord**

La zone AU dédiée à une opération résidentielle est supprimée dans l'optique de conserver le terrain vierge, identifié comme un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue locale.

Pour être cohérent avec le plan de zonage en prenant en compte la nécessité de protéger ce secteur d'un point de vue écologique et paysager, la zone AU est déclassée en zone U (plan de zonage 1), à laquelle est ajoutée la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (plan de zonage n°2).



Plan de zonage n°2 AVANT modification



Plan de zonage n°2 APRES modification

La parcelle AC0216 sera désormais protégée au titre de l'article L.151-23
Cu :



PRC

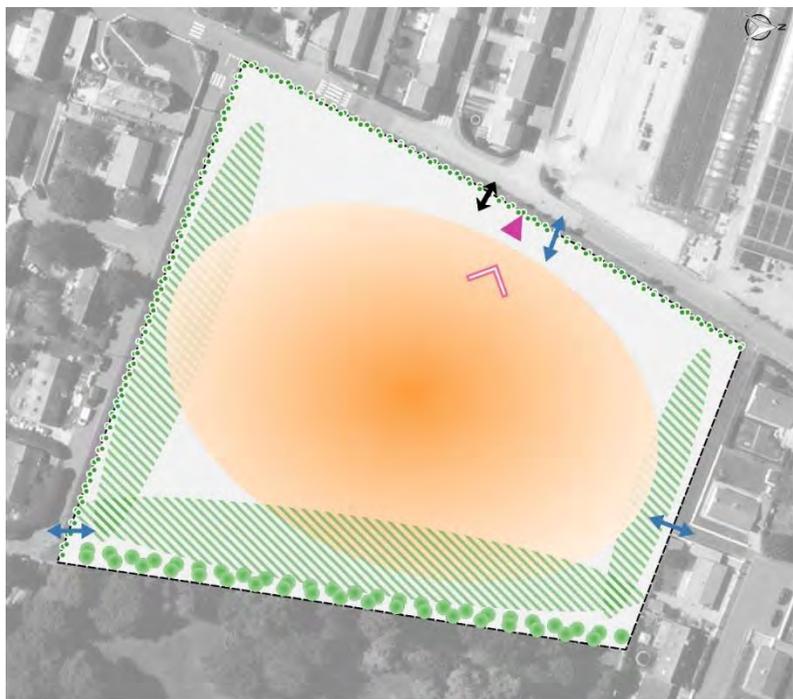
▪ **Modification de l'OAP Saut du Loup**

Dans l'objectif de prise en compte de la trame verte locale, les orientations de l'OAP seront révisées pour notamment permettre la conservation d'un espace naturel qui restera non bâti. Cette surface sera un réservoir de biodiversité d'environ 4400m² qui permettra de constituer un véritable couloir écologique au cœur de la commune.

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	<p>Le nombre de logement est légèrement revu à la baisse :</p> <p>L'objectif est de développer au moins quinze logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. Cet objectif pourra être revu à la baisse selon les dispositions de droit privé qui pourraient éventuellement impacter la constructibilité du terrain.</p> <p>L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 20% de l'ensemble du programme de logements. Une dérogation est possible si l'objectif de production de logements sociaux (sur la période 2020-2033) est atteint par ailleurs (délivrance agrément LLS).</p>
2.2. a) Voirie et accès	<p>L'orientation sera modifiée en conséquence :</p> <p>Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. Des accès seront créés sur la rue du Saut du Loup, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère). Un sens unique de circulation sera conçu.</p> <p>Un cheminement mode doux traversera l'espace vert en partie Nord et se reliera à l'impasse des Pervenches.</p>
2.5. a) Qualité environnementale	<p>Il est ajouté l'orientation suivante :</p> <p>Tel qu'indiqué au schéma de principe, un espace d'environ 4400m² sera laissé naturel en partie Nord. Il constituera un réservoir de biodiversité jouant un rôle dans la préservation du couloir écologique existant.</p>

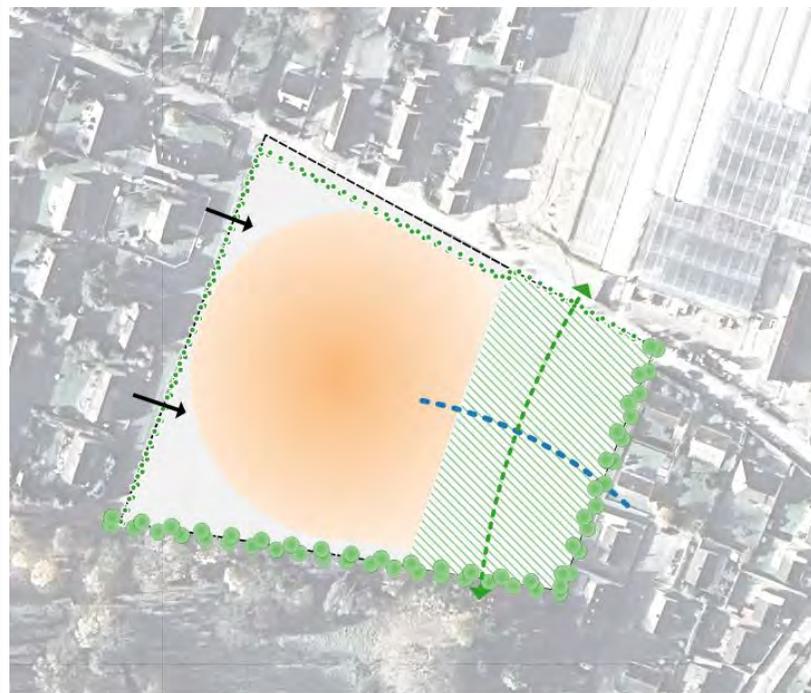
3. Schéma global des principes d'aménagement

Schéma de principe AVANT modification



- ▭ Secteur d'IOAP
- ↔ Principe d'accès à créer
- ↔ Principes de liaisons douces à instaurer
- ↔ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun
- ↔ Ouverture paysagère sur la Seine à révéler
- ⋯ Traitement paysager qualitatif en limite de rue
- Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir
- Secteur destiné à l'implantation de logements
- ▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

Schéma de principe APRES modification

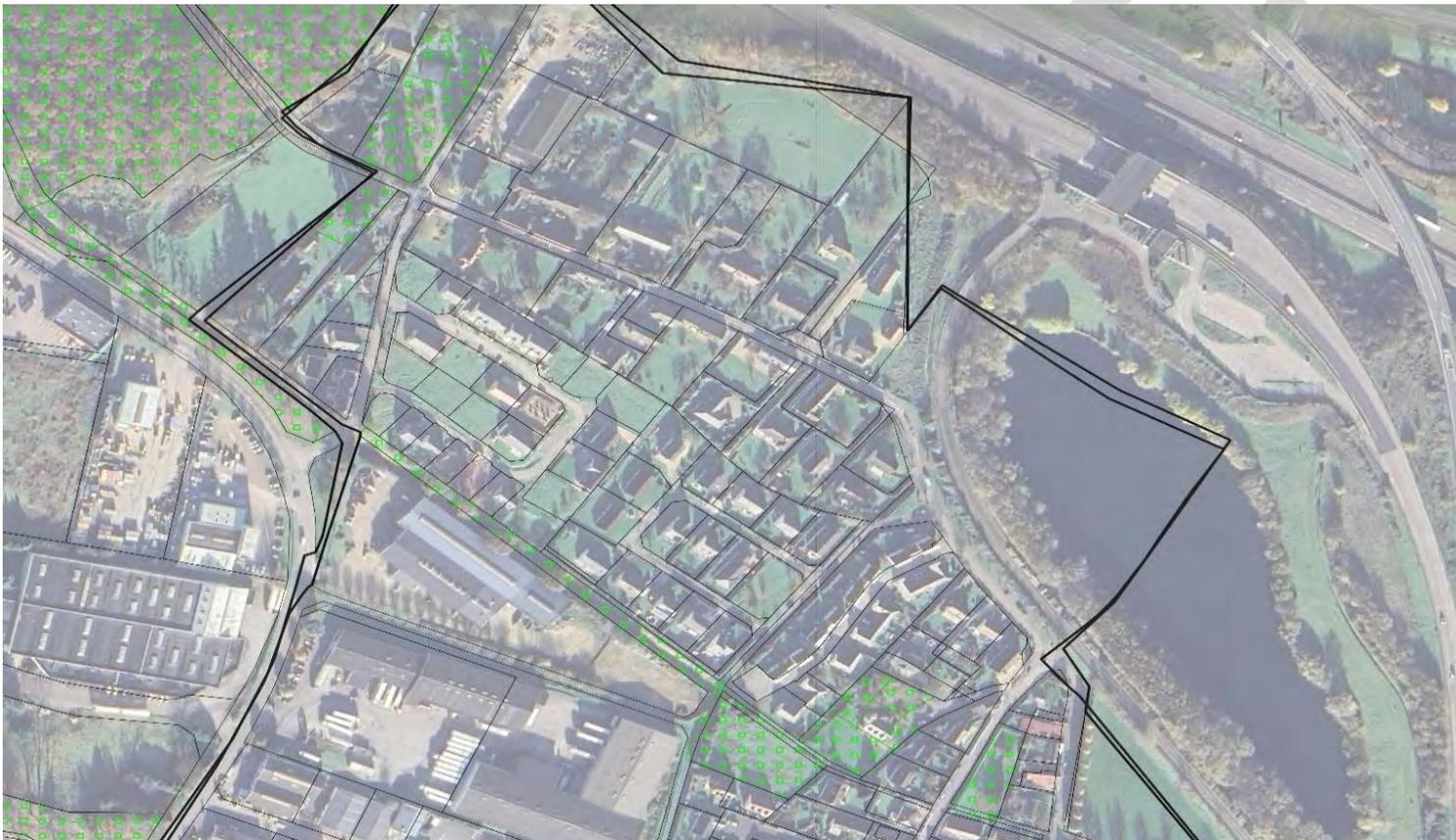


- Secteur destiné à l'implantation de logements
- ▨ Espace naturel à préserver
- ▭ Secteur d'IOAP
- ↔ Continuité écologique à contourner
- ⋯ Traitement paysager en limite de rue
- ⋯ Principe de liaison douce à instaurer
- ↔ Principe d'accès à créer
- Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes)

b) Préserver la trame verte et bleue locale

• **Préservation du patrimoine végétal (au titre de l'article L.151-23)**

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de **d'Incarville** afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des **espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection** paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :



Incarville Nord– liste des parcelles :

AB0002
AB0016
AB0110
AC0216
AC0594
AB0040

 **Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)**



Incarville– Parcelle AE0258 et emprise publique

- **Ajouts d'Espaces Boisés Classés (EBC)**

Sur la base du travail relative à la protection de la trame verte locale et à l'inventaire réalisé dans les 8 communes, certains boisements qui représentent un intérêt écologique et paysager seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Ces EBC à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Cet outil réglementaire est appliqué aux espaces boisés de grande qualité dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques.



A Incarville, les parcelles AC0237, AC0238 et AC0670 seront identifiées en EBC au plan de zonage.

La Haye Le Comte

a) Préserver la trame verte et bleue locale

- Protection de la mare située sur la parcelle B0203

Dans le cadre du travail d'intégration de la trame verte et bleue locale, il a été recensé la mare située le long de l'allée François Langlois. Celle-ci est identifiée sur le plan de zonage n°2 et s'accompagne d'un aplat de 200m de rayon mesuré depuis le centre et traduit les espaces où sont susceptibles de se faire les migrations de faune depuis et en direction de la mare, correspondant ainsi à un corridor écologique lié à ce réservoir de biodiversité.

Le périmètre engendre des prescriptions sur les modes de clôtures au sein de celui-ci afin d'assurer la préservation de la Trame Verte et Bleue.



- Préservation du patrimoine végétal (**au titre de l'article L.151-23**)

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de La-Haye-Le-Comte afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :



La-Haye-Le-Comte – liste des parcelles :

- | |
|-------|
| B0111 |
| B0112 |
| B0113 |
| B0114 |
| B0115 |
| B0208 |
| B0240 |
| B0207 |
| B0178 |
| B0171 |
| B0246 |
| B0220 |

 Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)

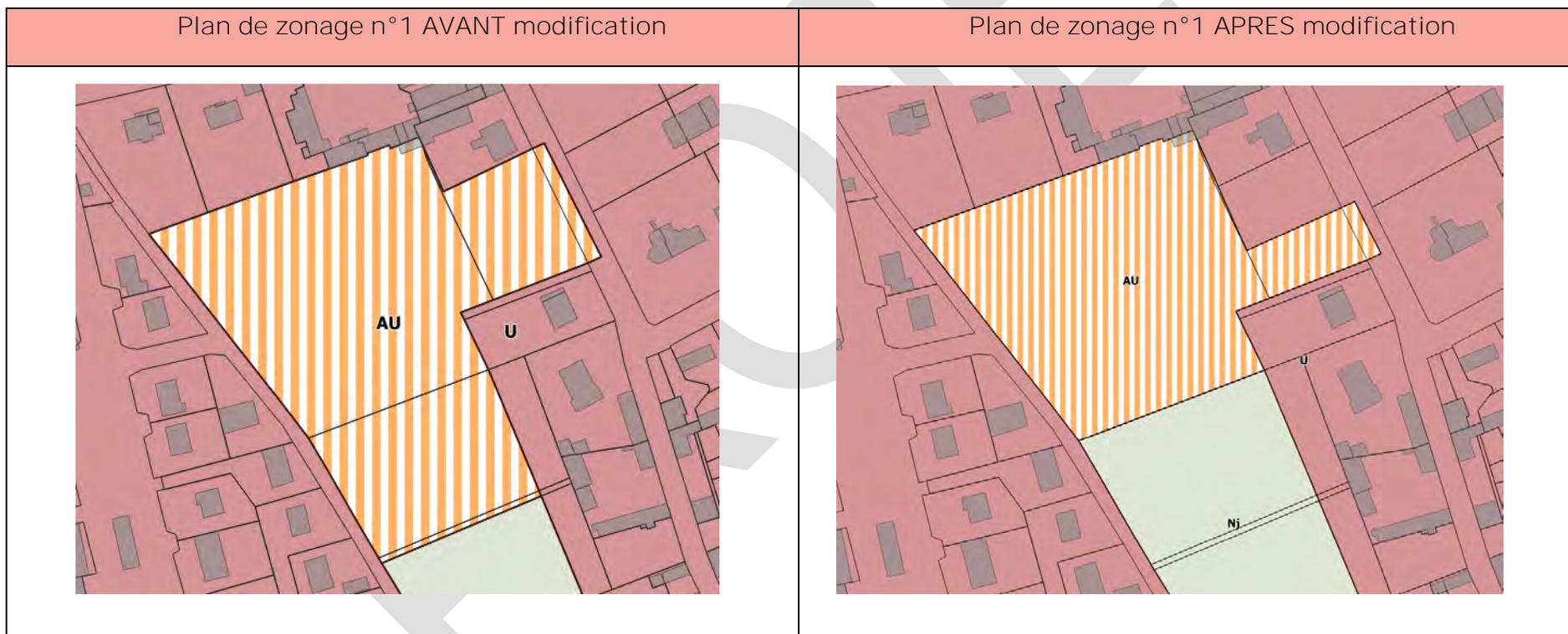
Lery

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

▪ **Modification de l'OAP Cœur de Ville**

Une partie de la parcelle D1565 ne s'inscrit plus en zone AU (à urbaniser) de l'OAP pour être rebasculé en zone U : l'accès à l'opération d'habitat future est réduit de 45m de large à environ 20m, dans l'objectif de conserver une partie du fond de jardin de la propriété privée (unité foncière D1021 et D1565).

Le fond de jardin (parcelle D1033) de la parcelle D0051 où se situe une habitation sort de l'OAP pour être déclassé en zone Nj (Naturelle de jardin), en alignement des autres fonds de jardins existants déjà classés en Nj. Au total, la zone AU est réduite de 4400m². Le périmètre de l'OAP passe d'1.32Ha à 8 837m².

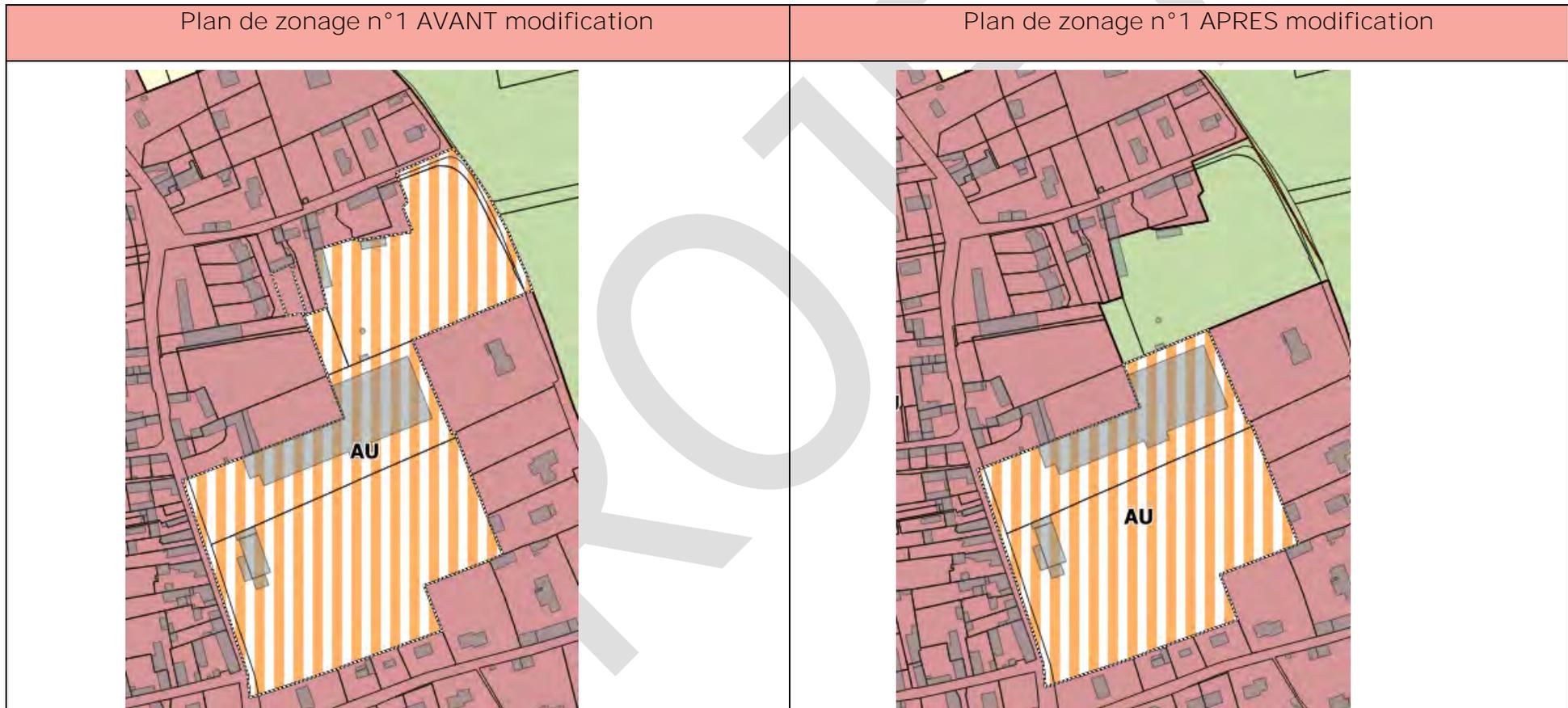


ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
1.2 Superficie du site	<p>La superficie de l'OAP est réduite.</p> <p>Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0.8Ha.</p>
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	<p>Le nombre de logement est revu à la baisse pour être en cohérence avec la superficie du site :</p> <p>L'objectif est de développer à une quinzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.</p>
2.5. a) Qualité environnementale	<p>Il est ajouté les orientations suivantes :</p> <p>Les arbres existants sur le site, identifiés au schéma de principe ci-dessous, seront conservés. L'espace arboré situé à l'entrée du site sera maintenu et valorisé pour la création d'un cheminement doux, sur une bande distincte de la voirie principale.</p> <p>Un linéaire végétalisé sera à créer le long du chemin des sentiers afin de poursuivre la trame verte existante.</p>
3. Schéma global des principes d'aménagement	<p> Secteur destiné à l'implantation de logements Espace arboré à préserver Secteur d'OAP Traitement paysager en limite de rue Principe de liaison douce à instaurer Principe d'accès à créer Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles / naturels Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes) Arbres à préserver </p>

- **Modification de l'OAP Lery Nord**

La phase n°2 de la programmation est supprimée. Le terrain non bâti constitué des parcelles C1032 et C0235, et **situé à l'angle de la rue de l'Eure et de la rue des Émotelles**, est déclassé en zone Naturelle (N) **afin de maintenir l'état naturel de ce milieu**, et ainsi contribuer à la préservation du couloir écologique existant constituant la trame verte locale.

L'OAP ayant pour objectif le développement d'une opération à dominante d'habitat passe ainsi de 3.21Ha à 2.34Ha

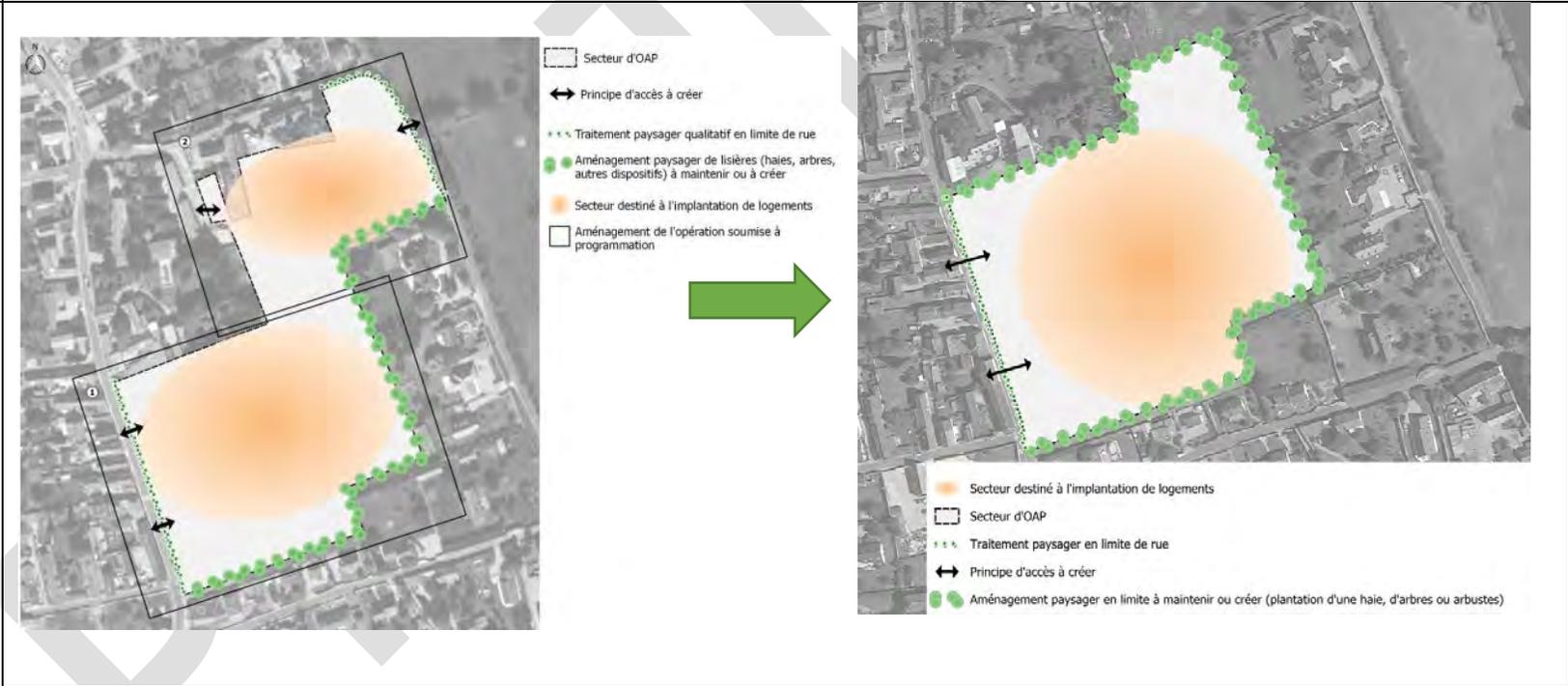


ORIENTATIONS MODIFIÉES :

1.2 Superficie du site
 La **superficie de l'OAP est réduite.**
 Le secteur d'OAP est d'une superficie de 2.34 Ha.

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale
La phase d'opération n°2 ayant été supprimée, le nombre de logement est revu à la baisse pour être en cohérence avec la nouvelle superficie du site :
L'objectif est de développer à un maximum de trente logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

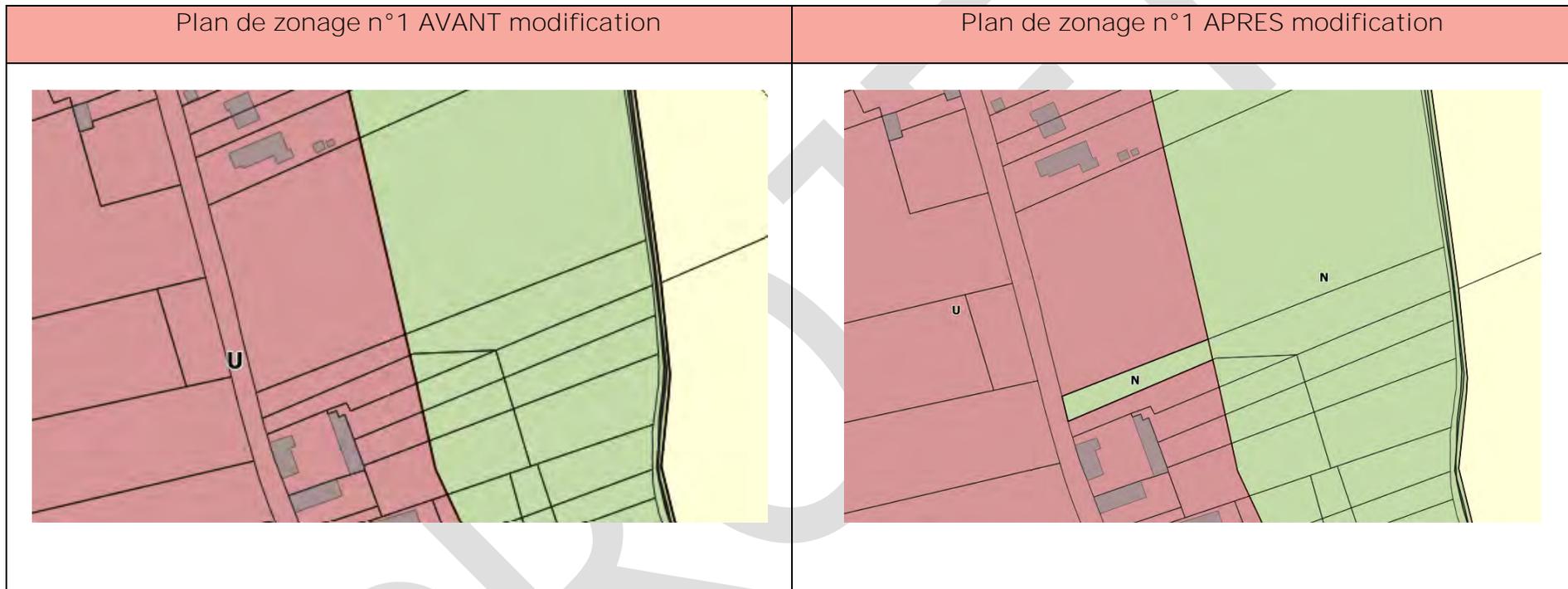
3. Schéma global des principes d'aménagement



b) Préserver la trame verte et bleue locale

- Déclassement de la parcelle D1730 en zone Naturelle (N)

La parcelle communale D1730 est totalement déclassée en zone Naturelle (N) afin de renforcer le rôle de corridor écologique de cette bande non construite.



- Préservation du patrimoine végétal **(au titre de l'article L.151-23)**

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de Lery afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :



LERY Nord - liste des parcelles :

C0578	C0769	C0744	C0445
C0872	C0986	C0809	C0446
C0873	C0361	C0808	C0559
C0871	C0360	C0807	C0996
C0396	C0367	C1066	C0585
C0392	C0366	C0957	C0586
C0970	C0358	C0464	C0587
C0905	C0757	C0465	C0521
C0904	C0474	C0410	C0229
C0969	C0720	C0702	C0545
C0512	C0762	C1068	
C0733	C0251	C0598	
C0973	C0879	C1018	

 Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)



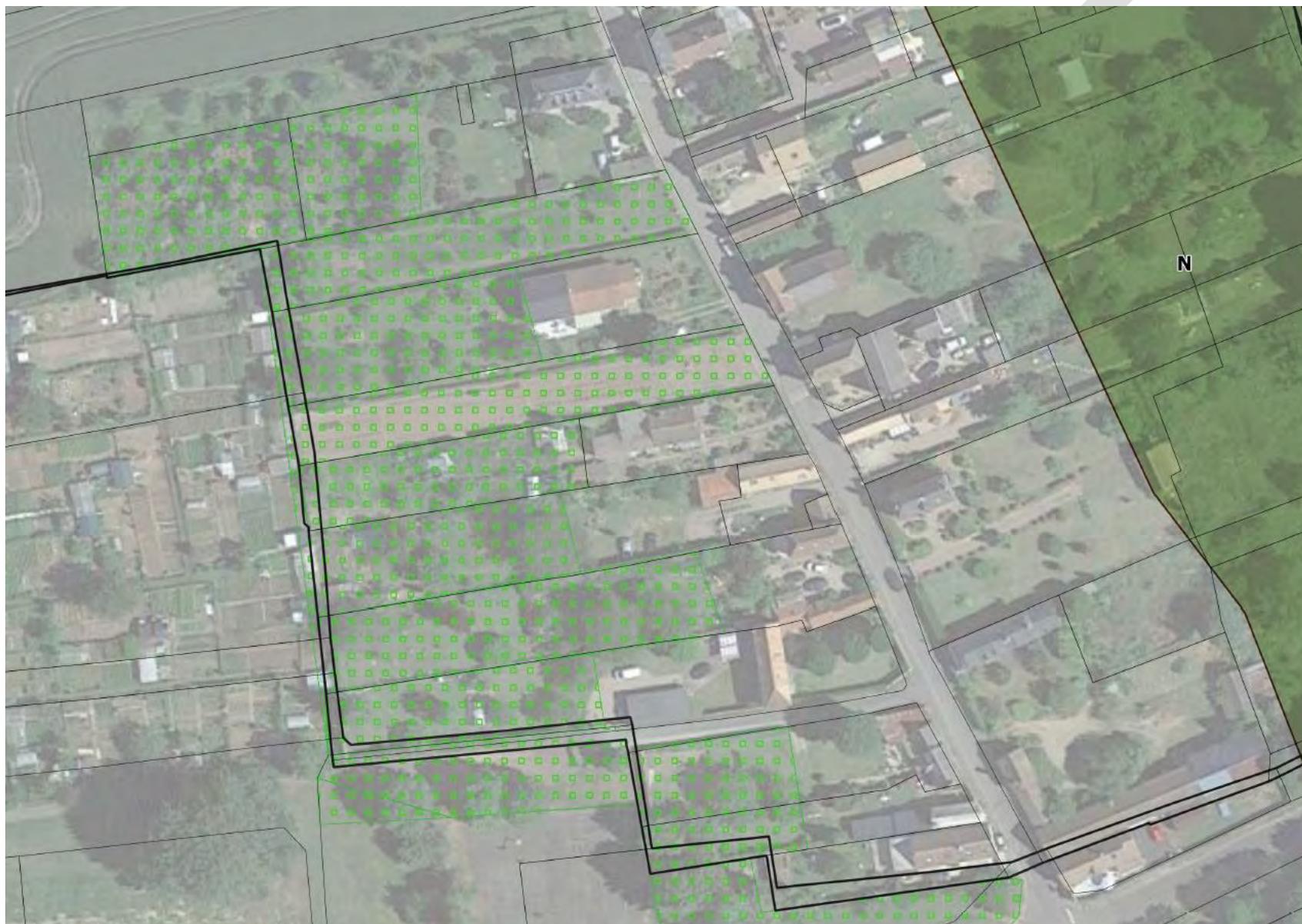
LERY Centre – liste des parcelles :

<i>C0754</i>	<i>C0284</i>
<i>C0496</i>	<i>C0945</i>
<i>C0934</i>	<i>C0897</i>
<i>C0962</i>	<i>C0870</i>
<i>C0963</i>	<i>C0786</i>
<i>C0949</i>	<i>C0295</i>
<i>C0947</i>	<i>C0296</i>
<i>C0853</i>	<i>C0842</i>
<i>C0868</i>	<i>C0648</i>
<i>C1101</i>	<i>C0870</i>
<i>C1083</i>	<i>C0650</i>
<i>C0802</i>	<i>C0846</i>
<i>C0801</i>	<i>D1534</i>
<i>C0283</i>	<i>D1565</i>
<i>C0526</i>	

LERY Est – liste des parcelles



D1394	D0196
D1515	D1533
D1030	D1411
D1226	D1717
D1081	D1470
D1080	D1506
D1228	D1691
D1481	D1685
D1482	D1686
D1231	D0225
D1518	D0226
D0157	



- D0292
- D0293
- D1335
- D1493
- D1333
- D0302
- D0305
- D1466
- D1504
- D1107
- D1108
- D0325

- Préservation des lisières forestières

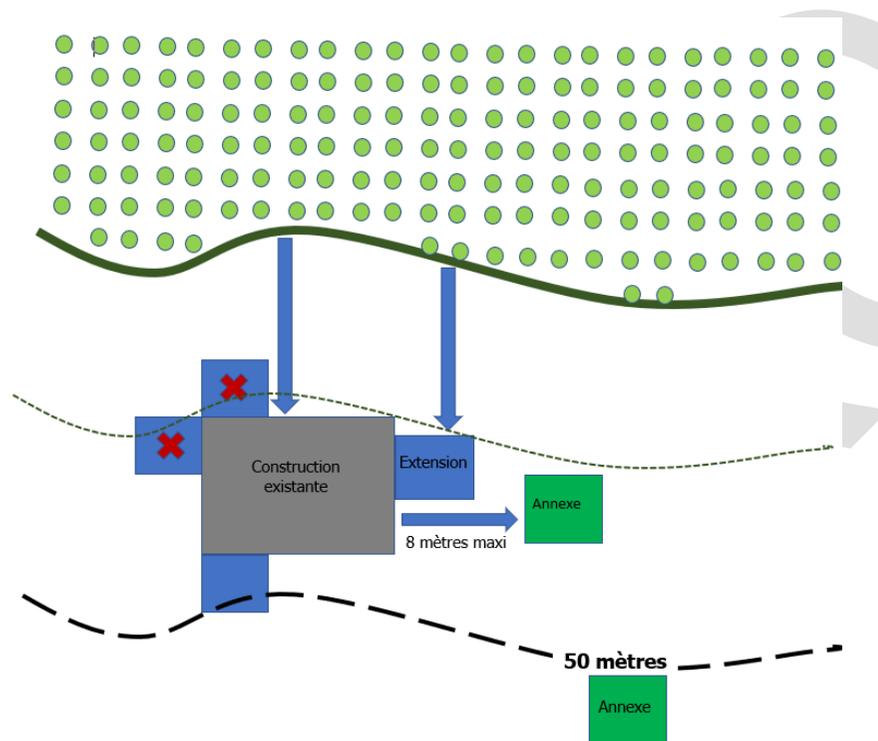
Le plan de zonage du PLUi identifiera les limites forestières pour lesquelles la réglementation de la bande de 50m non constructible (lisière forestière) **pourrait s'appliquer**.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

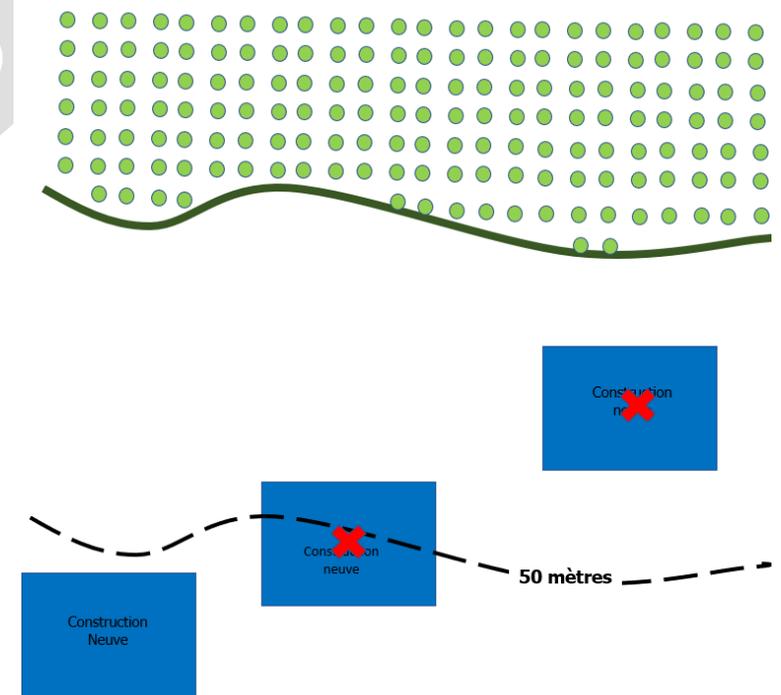
« **Au sein d'une bande de 50m de profondeur à partir des lisières forestières identifiées dans les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve :**

- *d'être implantées à une distance au moins égales à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent, par rapport à la lisière forestière ;*
- *à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent ».*

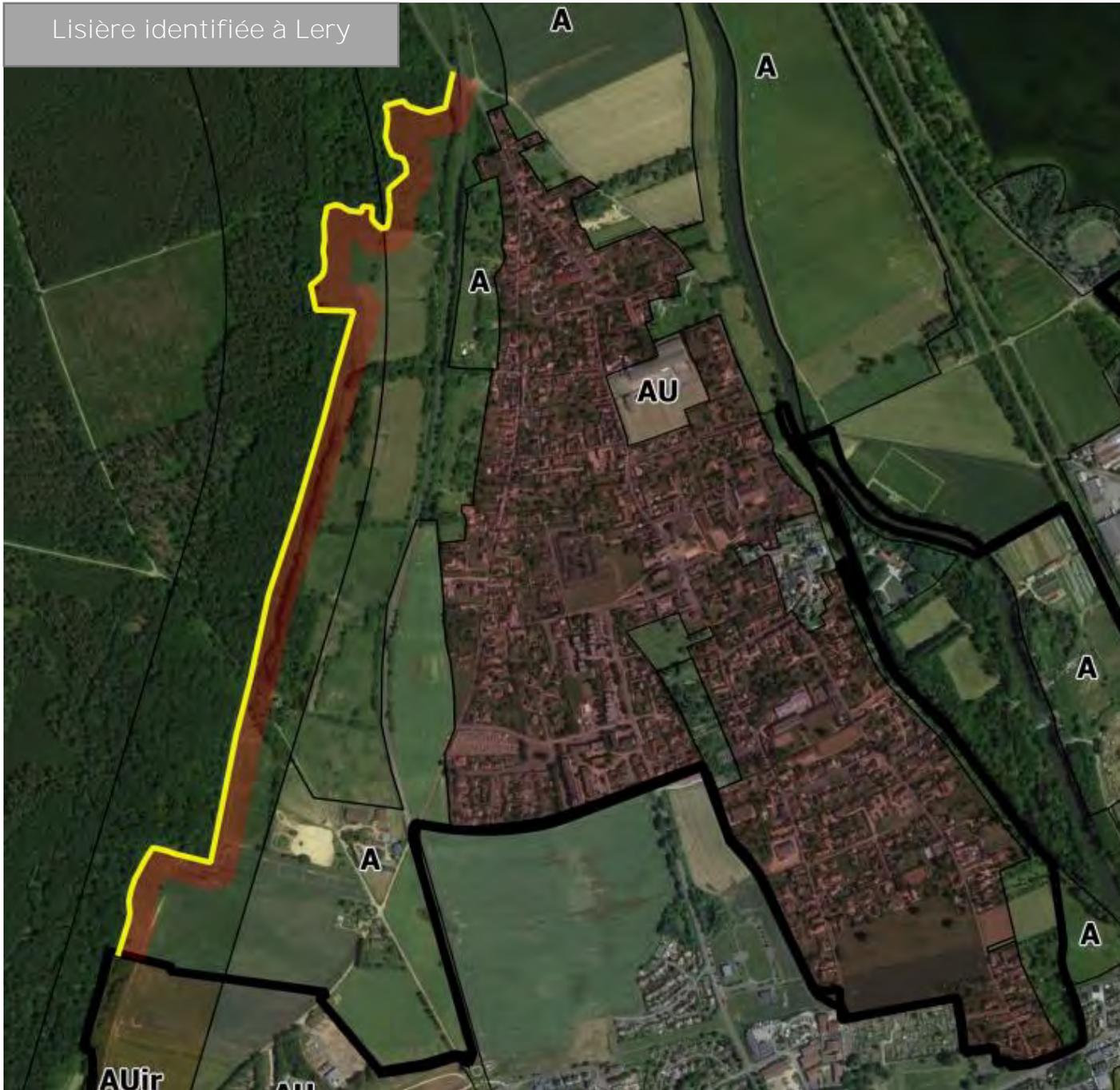
Constructibilité possible pour un terrain déjà urbanisé dans la bande des 50m



Constructibilité possible pour un terrain non urbanisé dans la bande des 50m



Lisière identifiée à Lery



- Limite de lisière forestière
- Bande de 50m

Le Vaudreuil

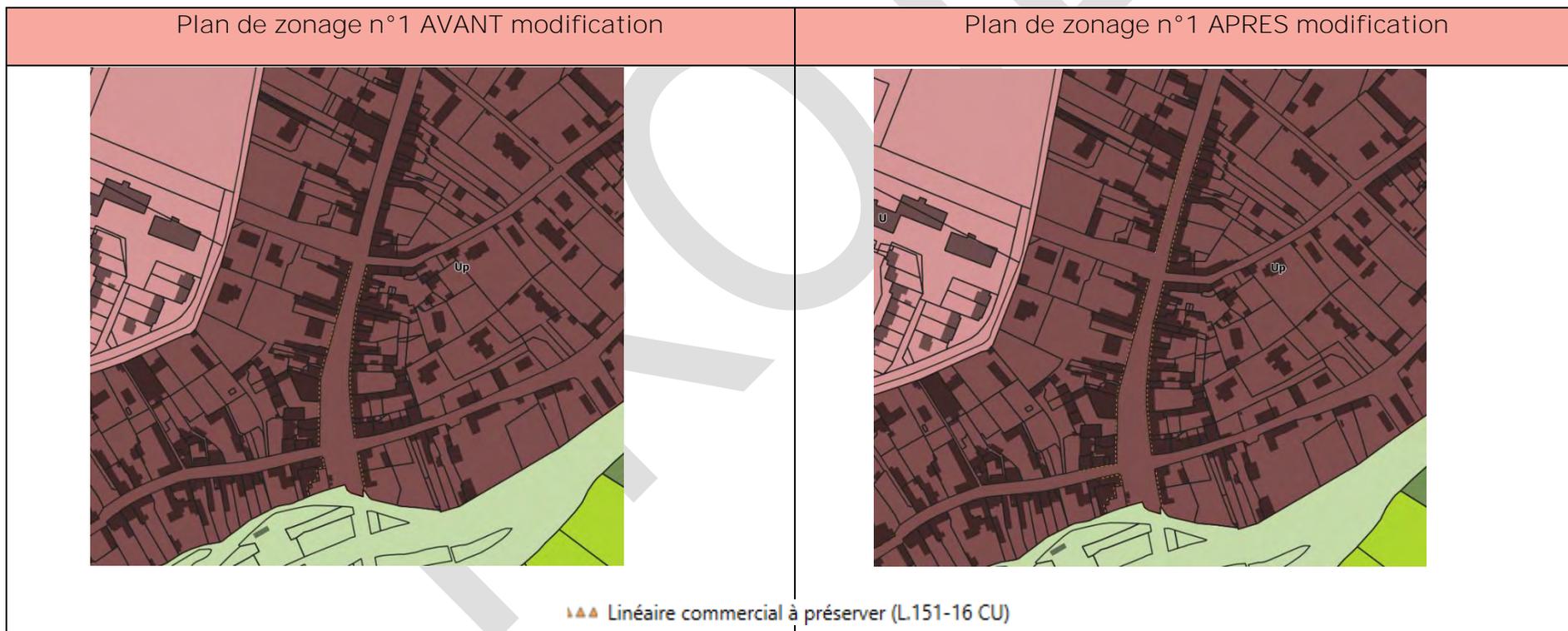
a) Mettre à jour le zonage

▪ 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 :

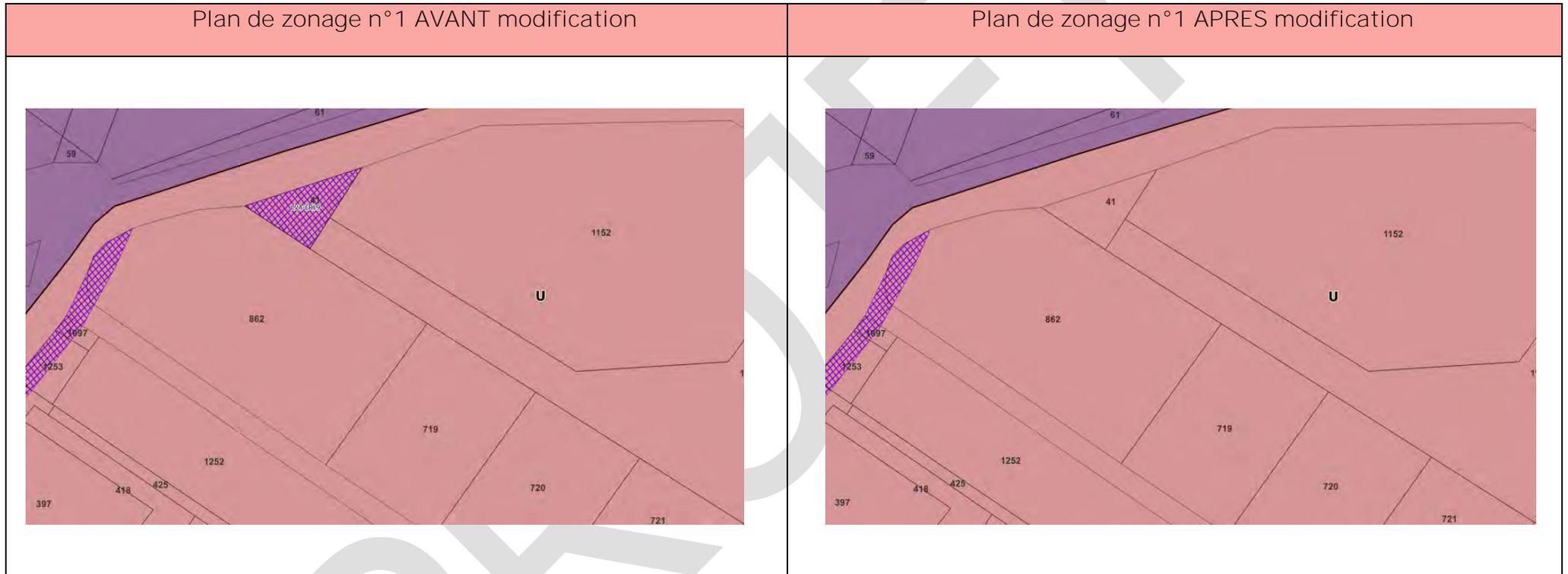
- Dans la rue du Général de Gaulle jusqu'au n°29 et jusqu'au n°42bis.
- Dans la rue Arthur Papavoine jusqu'au n°1 et jusqu'au n°4.



b) Modifier / créer des emplacements réservés

▪ **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.



c) Préserver la trame verte et bleue locale

▪ Préservation du patrimoine végétal (**au titre de l'article L.151-23**)

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de Le Vaudreuil afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Quartier des Tilleuls



 Éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)



Le Vaudreuil Nord– liste des parcelles :

- B1496
- B1497
- B1498
- B1499
- B1500
- B1501
- B1493
- B1494
- B0916
- B1435
- B1434
- B1489
- B1490
- B1440
- B1491
- B1492
- B1441



*Le Vaudreuil Sud-Ouest – liste
des parcelles :*

ZH0939

Louviers

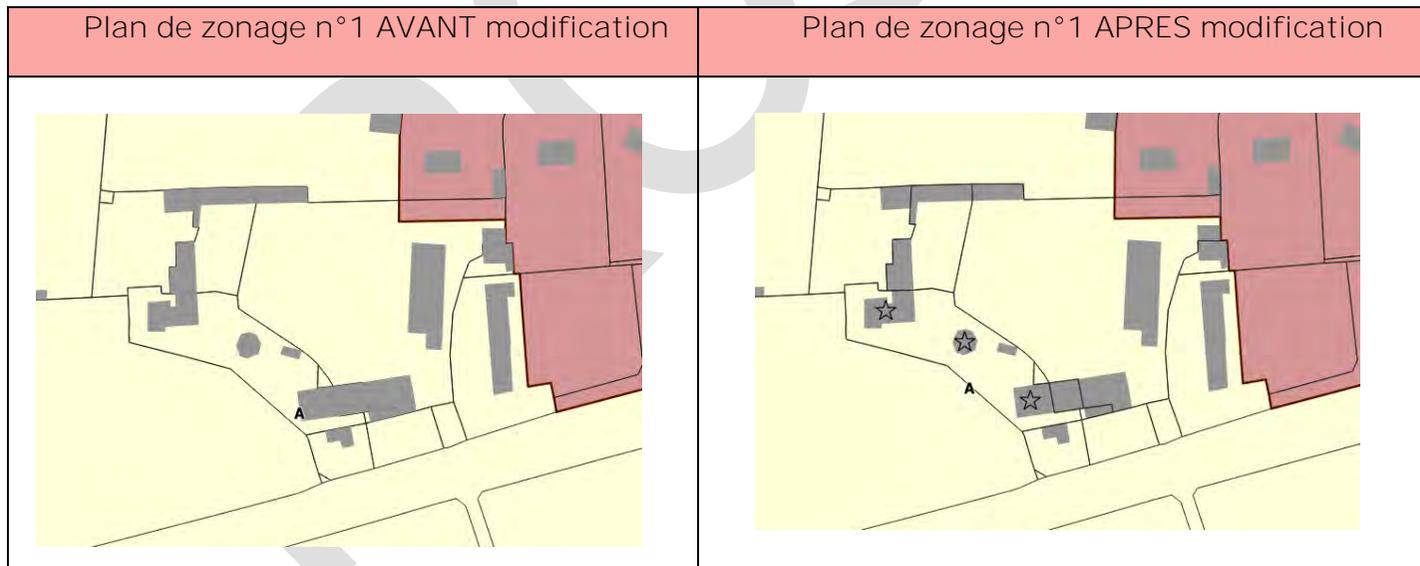
a) Mettre à jour le zonage

- 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.
----------	---	---	--

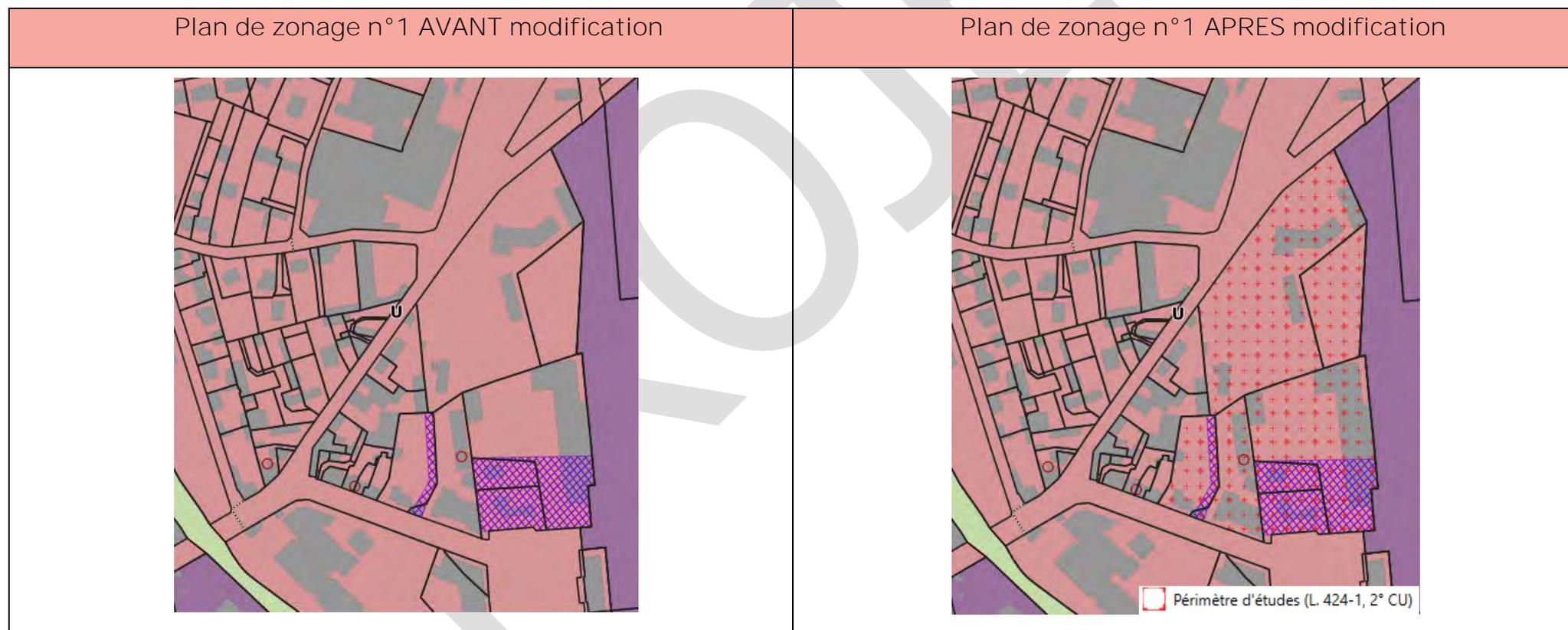


▪ Instauration d'un périmètre d'étude pour le nouveau quartier de la gare

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) :

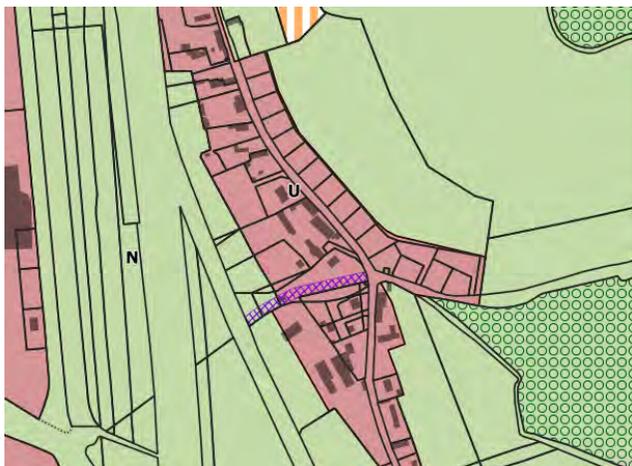


Parcelles ZB0695 à ZB0699 :



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.**

- Déclassement de la parcelle A00472 en zone N (Naturelle)



La parcelle A00472 a été classée en zone Urbaine (U) du PLUi lors de son approbation. L'état naturel du terrain justifie sa protection de toute nouvelle construction d'habitation, situé par ailleurs en lisière forestière. Dans ce cas, la réglementation prévoit l'interdiction de toute nouvelle urbanisation à moins de 50m de la limite forestière. Son déclassement en zone N est ainsi justifié.

Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°1 APRES modification



Plan des espaces libres AVANT modification

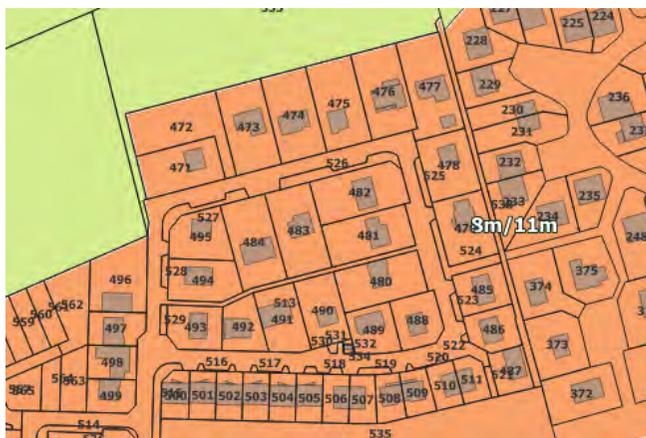


Plan des espaces libres APRES modification



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



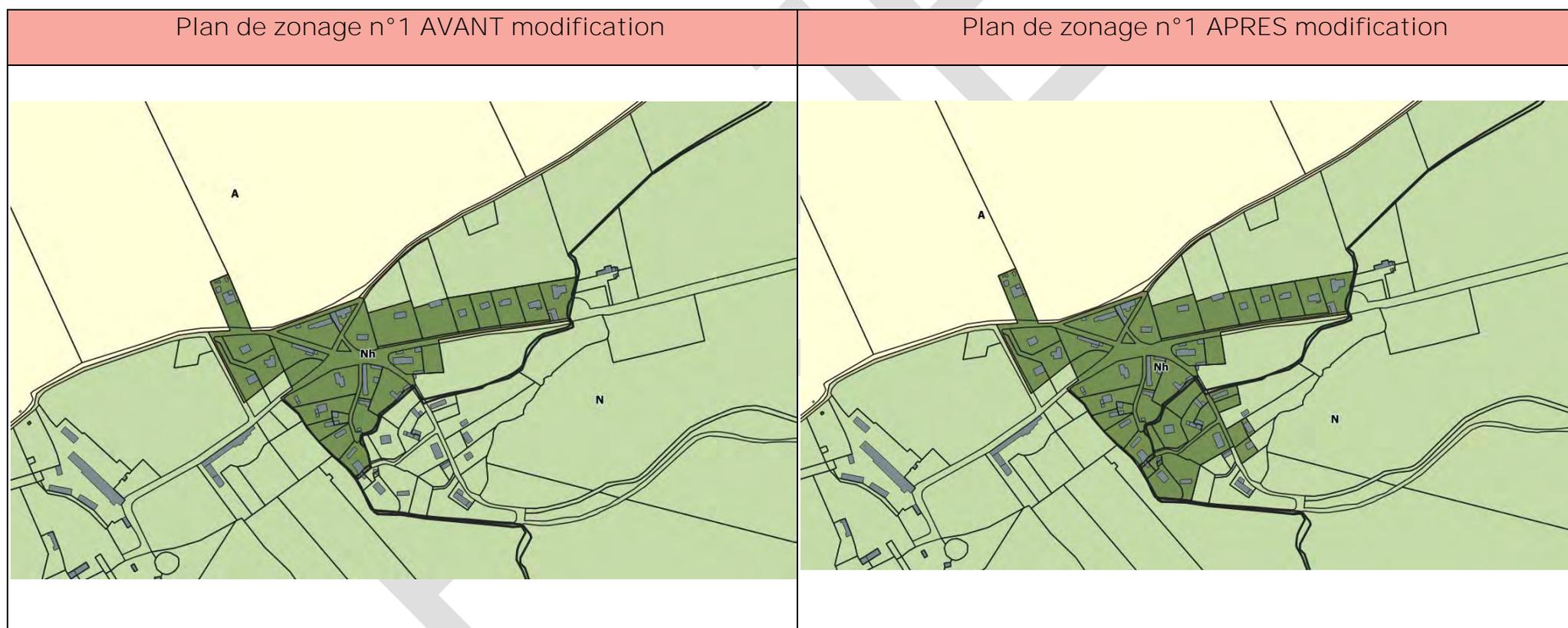
La hauteur des constructions était limitée à 8m à l'égout de toit et 11m au faitage, désormais **la réglementation de la zone N s'applique**.

- 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 25 parcelles pour lesquelles la réglementation spécifique s'applique :

Liste des parcelles classées « Ug »	Liste des parcelles classées « Ag »	Liste des parcelles classées « Ng »
<i>Ruelle des Cailloux</i> : AB0488 ; AB0490 ; AB0491 ; AB0489 et AB0493 <i>Chaussée Decrétot</i> : AW0325 ; AW0324 ; AW0326 ; AW0320 ; AW0322 ; AW0234 ; AW0323 ; AV0172 ; AV0173 ; AW0235 ; AW0386 ; AW0388.	<i>Route d'Elbeuf</i> : AR0029 ; AR0028 ; AR0066 ; AR0067	<i>Avenue des Peupliers</i> : AW0262 ; AW0328 <i>Chemin de la Mare St Lubin</i> : AO0553 ; AO0554
Somme surfacique « Ug » : 5812m ²	Somme surfacique « Ag » : 5589m ²	Somme surfacique « Ng » : 4497m ²

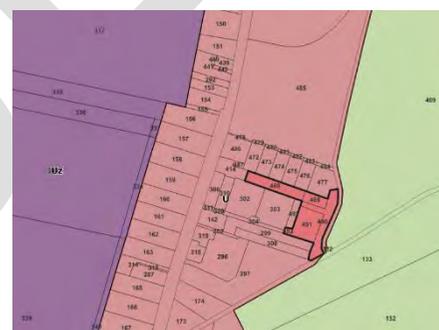
Plan de zonage n°1 AVANT modification

Plan de zonage n°1 APRES modification

Route d'Elbeuf



Rue St Hildevert



Chaussée Décretot



Chaussée Décretot



Hameau St Lubin

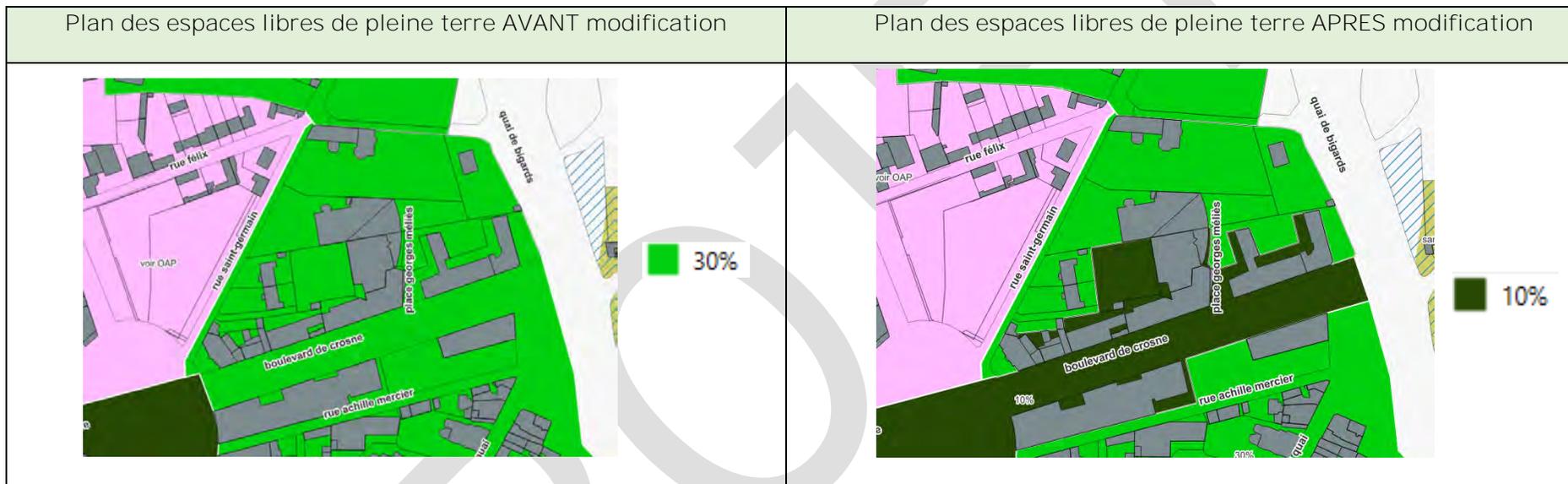


- Boulevard de Crosnes – réduction du taux des espaces libres

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 » :

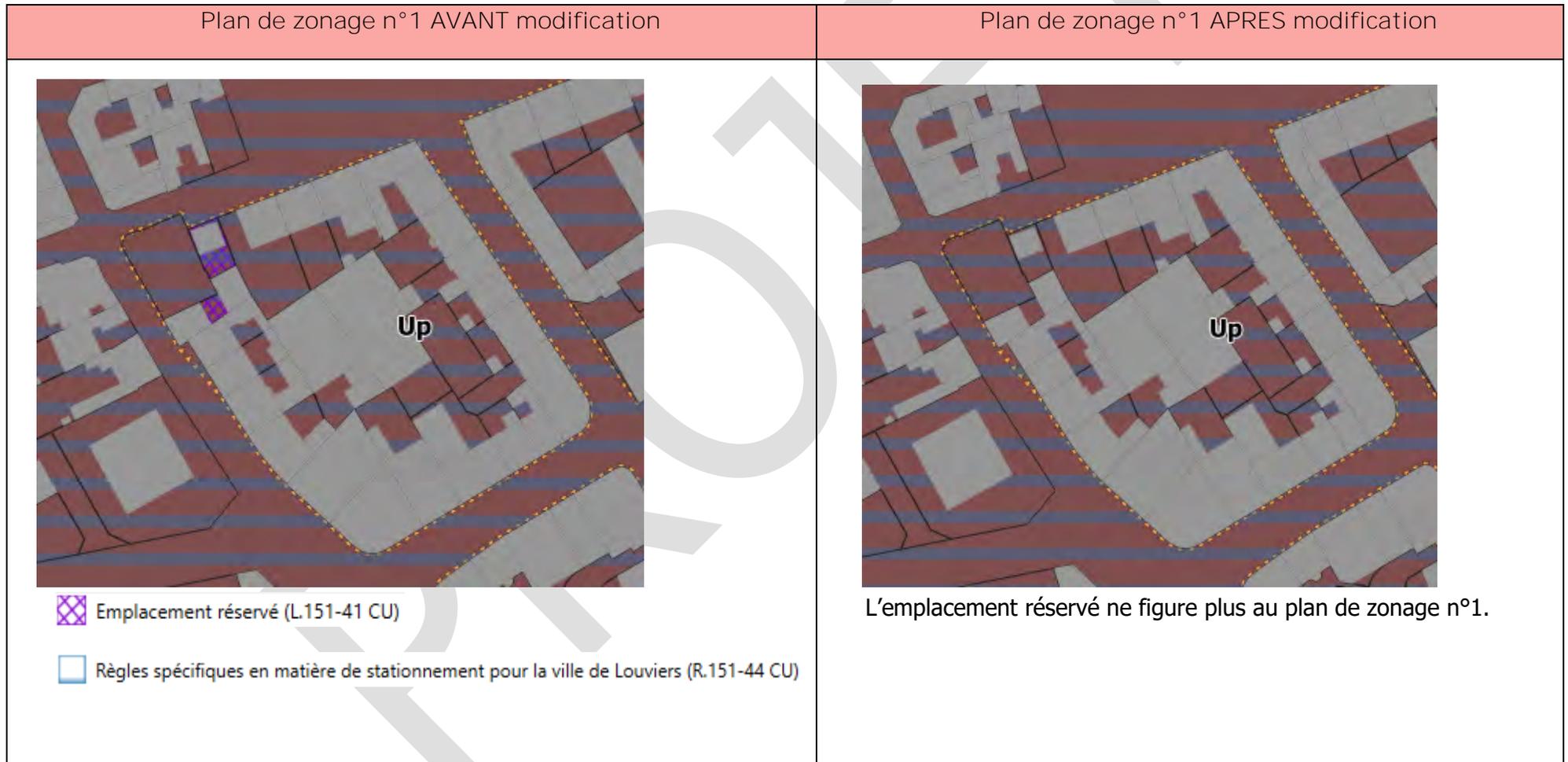
« En zone Up, les constructions à destination de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées qu'à la stricte condition de correspondre à la **réhabilitation ou à l'extension** de bâtiments existants 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.**

b) Modifier / créer des emplacements réservés

▪ **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.

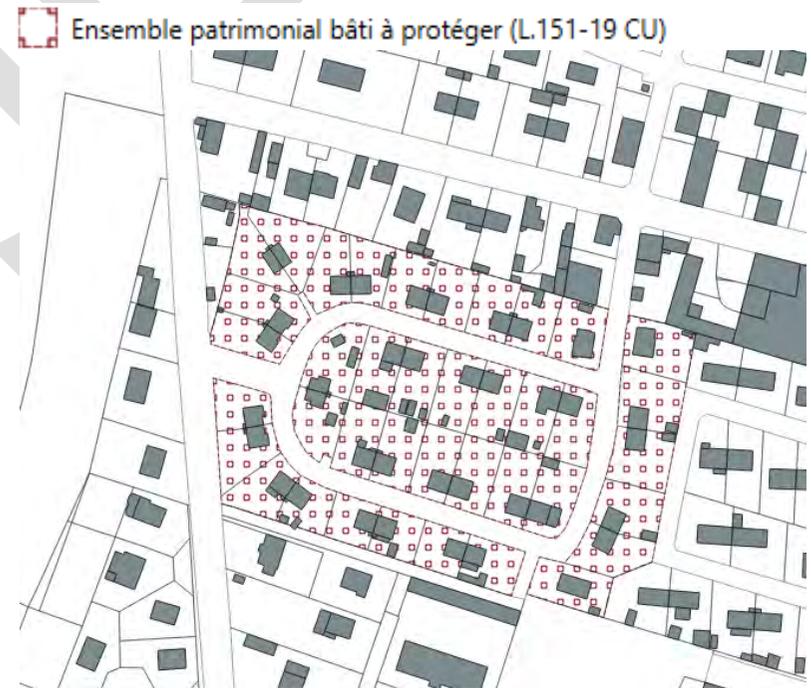


- Secteur résidentiel Adrien Breton - **Ajout d'une réglementation spécifique pour encadrer les clôtures** :

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**.



c) **Modifier / créer des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local**

- 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).



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



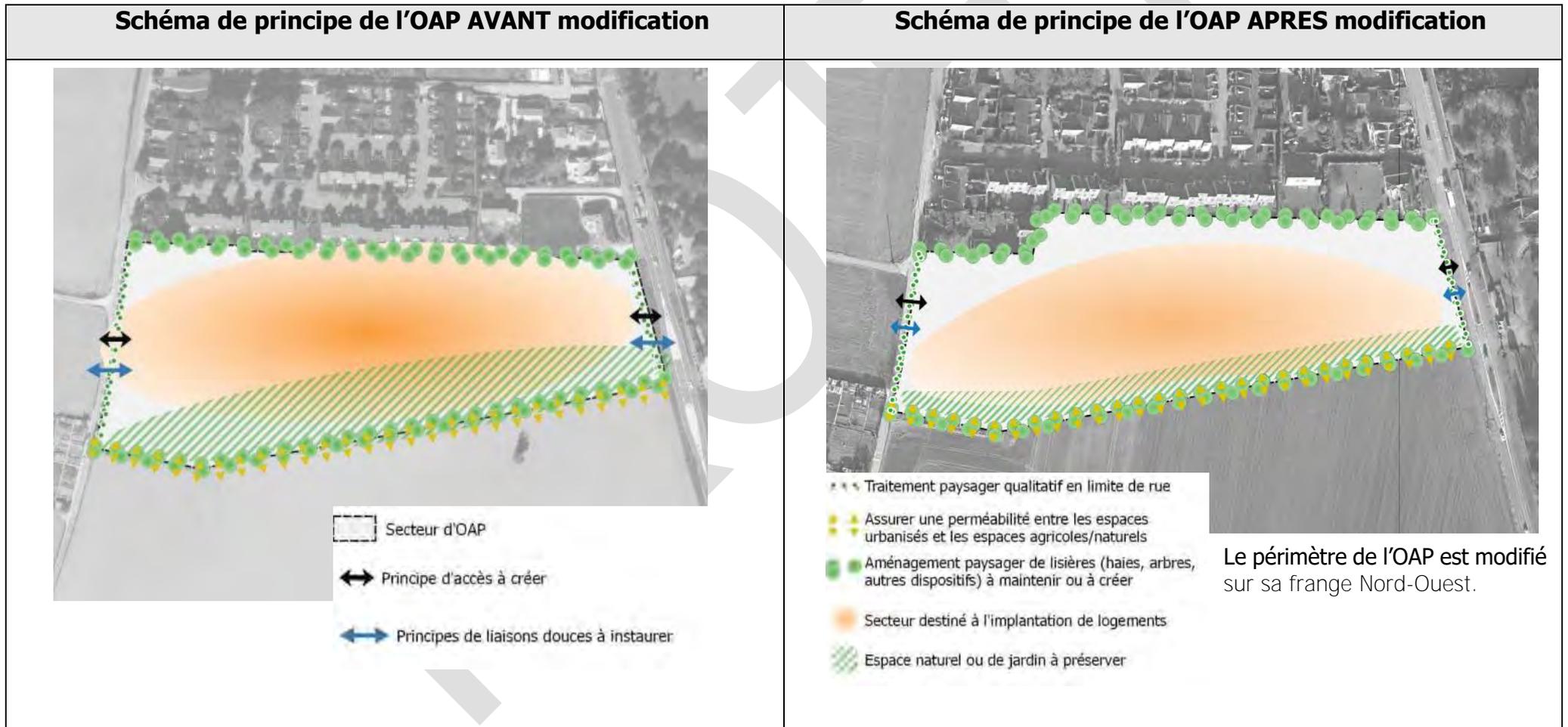
 **Elément architectural remarquable à protéger (L.151-19 CU)**

d) **Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

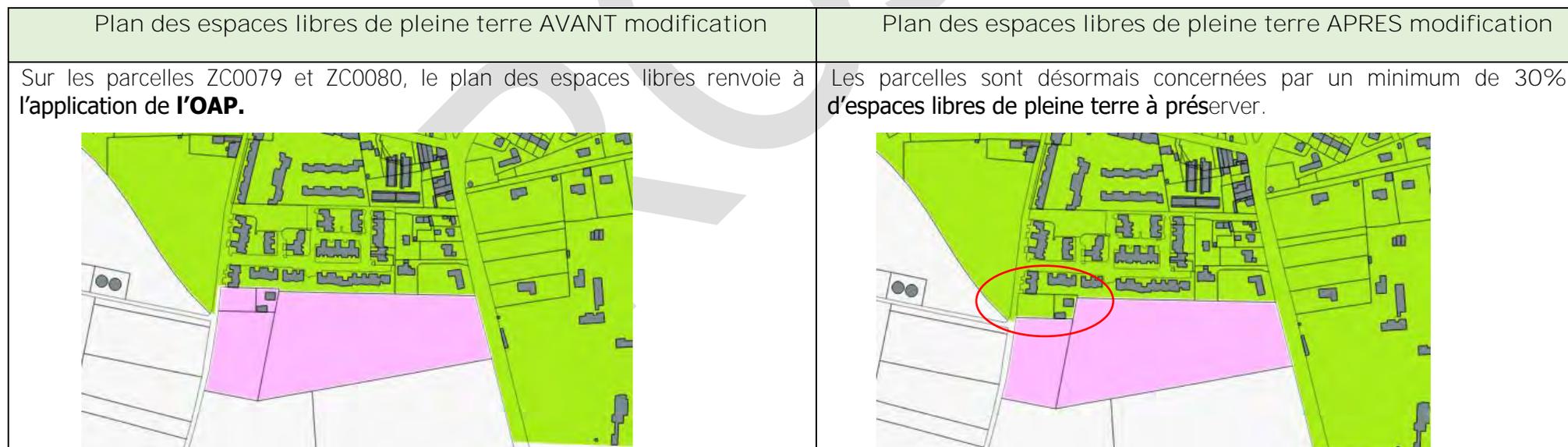
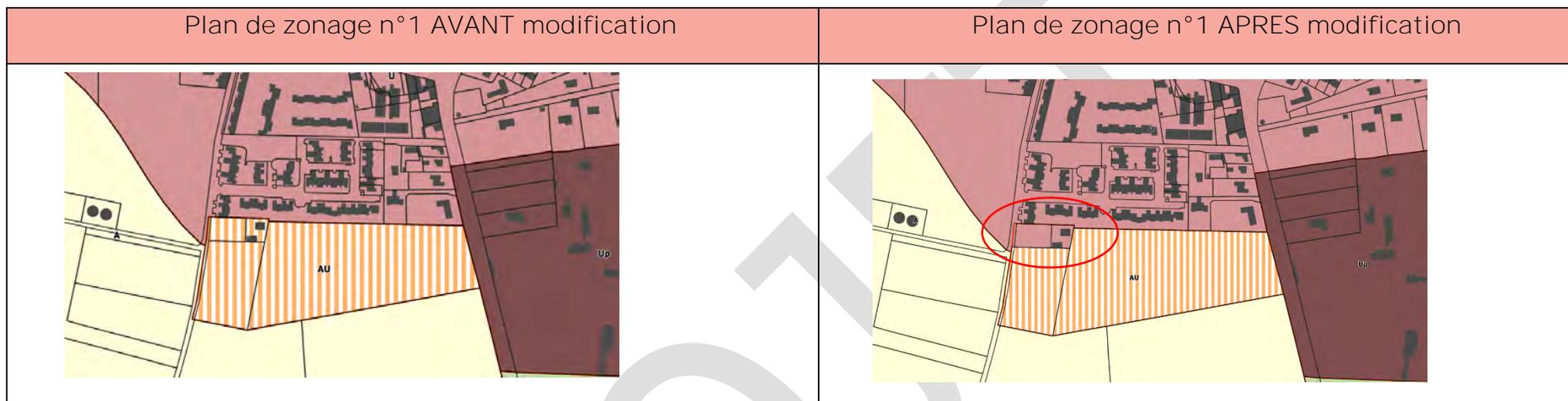
▪ Modification du périmètre **de l'OAP route d'Evreux**

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

▪ Modification de l'OAP du 11 novembre

Le périmètre de l'OAP du 11 novembre a été révisé et seule l'orientation liée à la hauteur de l'opération a évolué :

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.*

Les constructions seront limitées à une hauteur correspondante à du R+3 ou du R+3+attique. Un étage supplémentaire ne pourra être autorisé que partiellement de façon à pouvoir s'adapter aux contraintes topographiques du site, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

*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 ».*

Schéma de principe AVANT modification

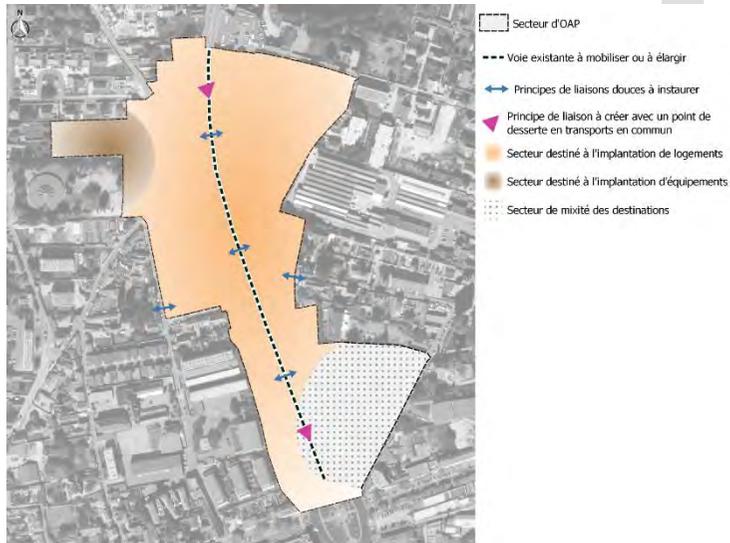
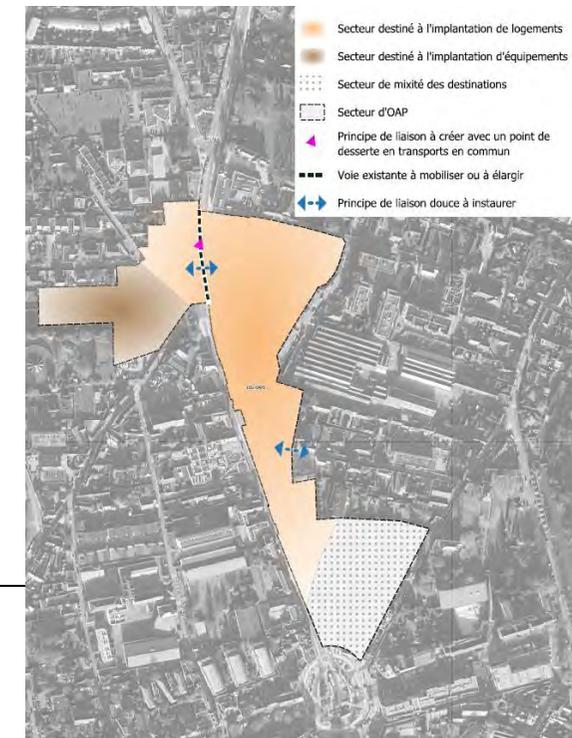


Schéma de principe APRES modification



▪ **Modification de l'OAP de la Ferme de la Londe**

Dans le cadre des études d'intégration et de prise en compte de la trame verte et bleue au PLUi, l'aménagement futur de ce secteur a été révisé sur deux points :

1. La lisière forestière au sein de laquelle toute construction est interdite est élargie sur 50m. Il s'agit d'assurer un recul des constructions de la limite boisée.
2. Un espace inconstructible et conservé en état naturel, a schématiquement été ajouté en forme de demi-lune. Il s'agit de la partie de zone de danger autour des établissements industriels (classés ICPE, situés à Val de Reuil) impactant le site de la Ferme de la Londe. Cette nouvelle orientation est ainsi également vue comme une mesure de précaution face au risque technologique des abords.

Schéma de principe de l'OAP AVANT modification

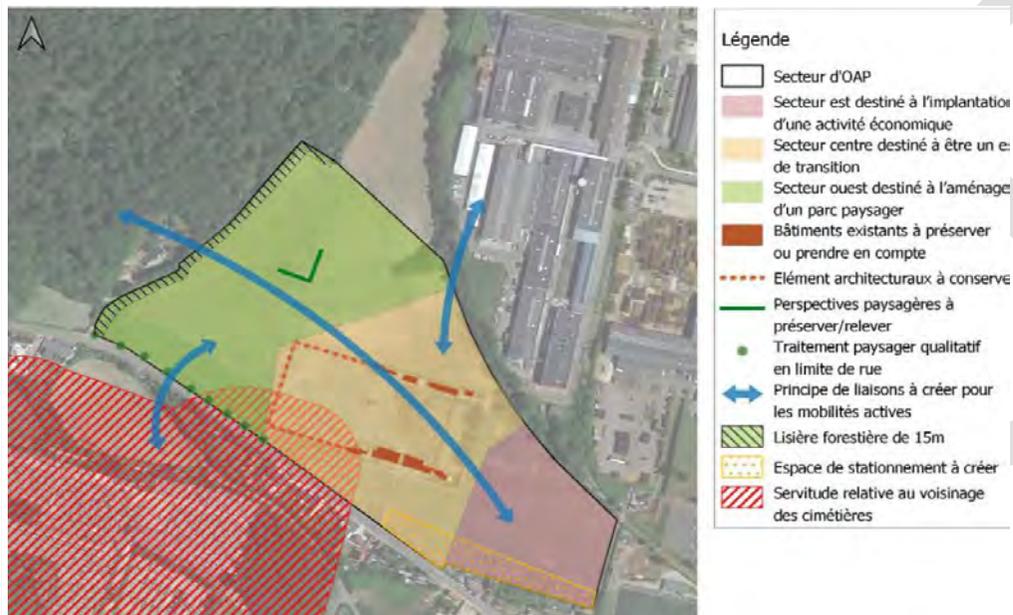
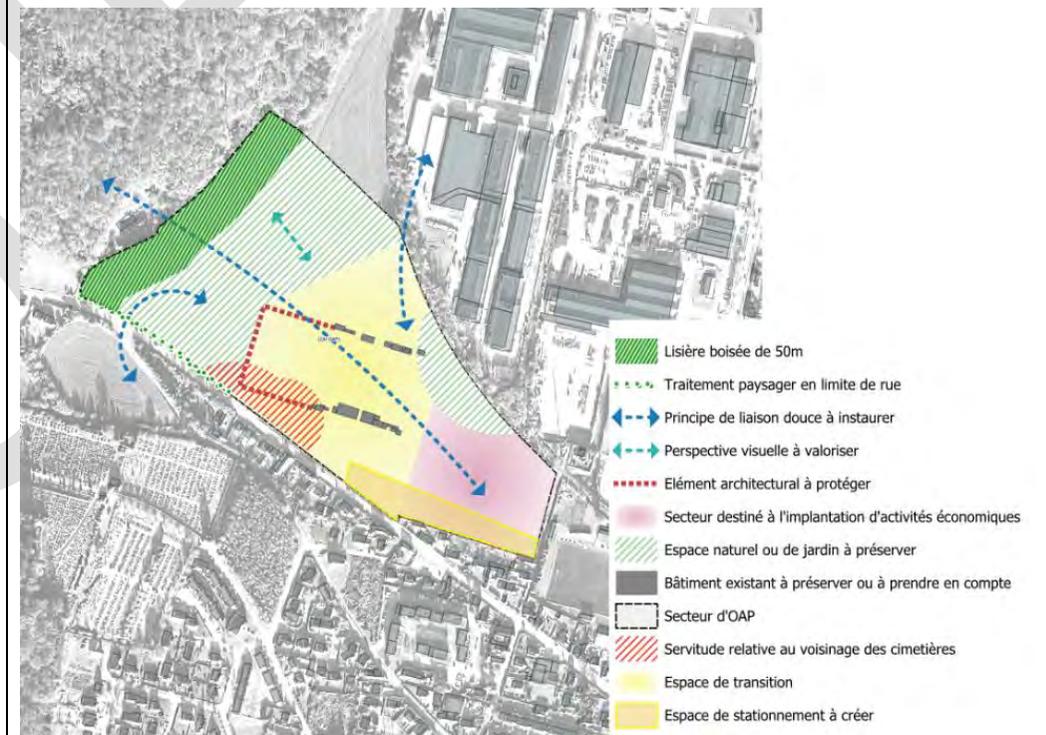


Schéma de principe de l'OAP APRES modification



▪ Modification de l'OAP de la Villette

Les évolutions apportées visent à intégrer davantage les enjeux environnementaux existants sur le secteur :

- Prendre en compte la lisière boisée, créant une bande inconstructible de 25m en bordure de la forêt ;
- **Imposer l'aménagement d'un** « couloir vert » traversant le site pour assurer le déplacement de la faune.

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
1.1 Enjeux et contraintes	<p>Le secteur d'OAP La Villette est concerné par un risque de retrait et de gonflement des sols argileux. Le site est également soumis à l'application d'un périmètre de nuisances sonores lié au passage de l'autoroute A154. L'OAP intègre par ailleurs le fait que le site se situe en bordure de forêt. Tel que réglementé à travers les dispositions de l'OAP, la lisière forestière est à prendre en compte pour répondre aux enjeux de préservation de la trame verte locale.</p>
2.5 Qualité environnementale	<p>Le site étant situé dans un axe de passage de la faune, l'aménagement devra permettre le maintien de ces déplacements. Pour cela, tel qu'indiqué au schéma de principe, un corridor non bâti et non clos sera prévu en partie centrale du site, liant sa partie ouest et est, sur une bande d'au minimum 5m. Il s'agira notamment de veiller à conserver la capacité pour la faune de traverser librement le site aménagé.</p> <p>Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 80% (<i>initialement à 70%</i>) de la superficie de chaque terrain constructible.</p>
3. Schéma global des principes d'aménagement	 <ul style="list-style-type: none"> ↔ Corridor écologique est-ouest à aménager, assurant la libre circulation de la faune ↔ Principe d'accès à créer ▲▲ Perméabilité à assurer entre espace bâti et naturel --- Nouvelle voie à créer ■ Secteur destiné à l'implantation de logements □ Secteur d'OAP ▨ Lisière forestière de 25m

Louviers – Chaussée
Decrétot

- Limite de lisière forestière
- Bande de 50m



Louviers

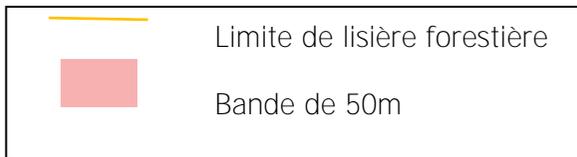


- Limite de lisière forestière
- Bande de 50m

Les rues résidentielles impactées seraient :

- Route de la vacherie
- Rue Julie-victoire Daubié
- Route du Neubourg
- Allée de la Picardie
- Allée d'Artois**
- Rue du clos st-Lubin
- Allée des Flandres
- Chemin de la côte verte

Louviers



Les rues résidentielles impactées seraient :

Rue Garfield

Rue Gaston Lagaffe

Rue du Lotus Bleu

Rue Jolly Jumper

Rue Boule et Bill

Rue Leroy Mary

Rue Pierre Corneille

Les rues résidentielles impactées seraient le chemin des bruyères et la route de la Haye malherbe



Louviers



— Limite de lisière forestière

■ Bande de 50m

Les rues résidentielles impactées seraient :

Chemin des hautes ventes

Chemin heurtevent

Chemin du Vallot

Chemin du bois coquerel

▪ **Modification de l'OAP Collège**

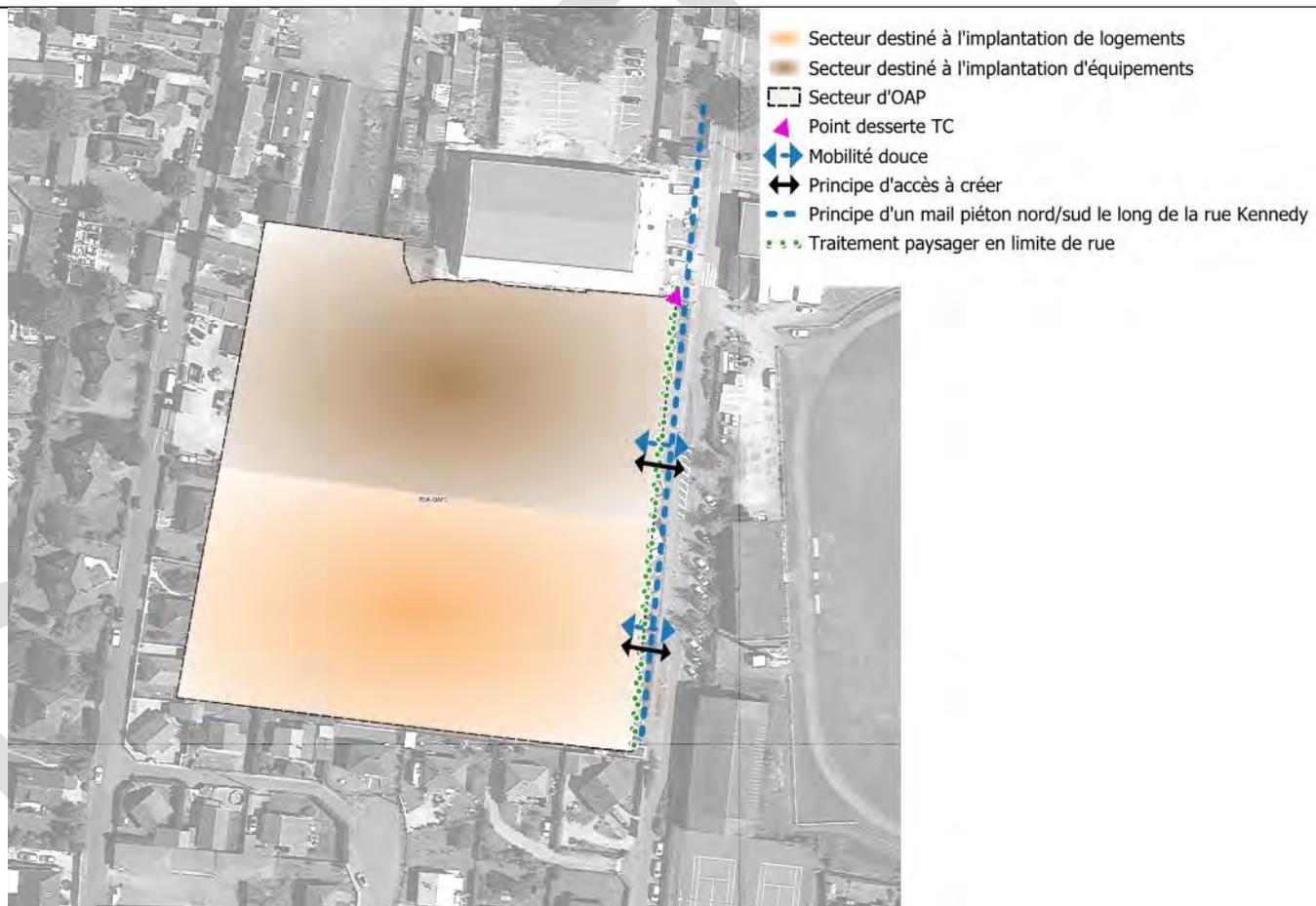
Le projet prévu sur les parcelles de l'ancien collège est repensé autrement, nécessitant l'évolution de l'OAP dit « Collège ». Les objectifs sont revus et le périmètre est réduit : les dispositions suivantes sont par conséquent modifiées :

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
1.2 Superficie du site	<p>La superficie de l'OAP est réduite. Une bande de 5m le long de la rue Kennedy est déclassée de la zone AU correspondant au périmètre de l'OAP pour en devenir un espace public.</p> <p>« <i>Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1.2Ha :</i></p> <p style="padding-left: 40px;">→ <i>Environ 6000m² voués à l'habitat,</i></p> <p style="padding-left: 40px;">→ <i>Environ 6000m² voués à l'équipement ».</i></p>
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	<p>Le terme « opération unique » est supprimé :</p> <p>« <i>L'opération à développer sur le site du Collège sera à dominante d'habitat et d'équipement. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone ».</i></p> <p>Le nombre de logement est revu à la baisse :</p> <p>« <i>L'objectif est de développer au minimum douze logements sur le secteur destiné à l'implantation de logements (voir schéma). Les logements créés devront proposer une offre diversifiée répondant aux besoins des habitants ».</i></p>
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	<p>L'évolution du périmètre modifie les possibilités d'accès au site :</p> <p>« <i>L'accès au site devra se rattacher à la voie existante, rue du Président Kennedy »</i></p> <p>« <i>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 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>

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

« 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 ».

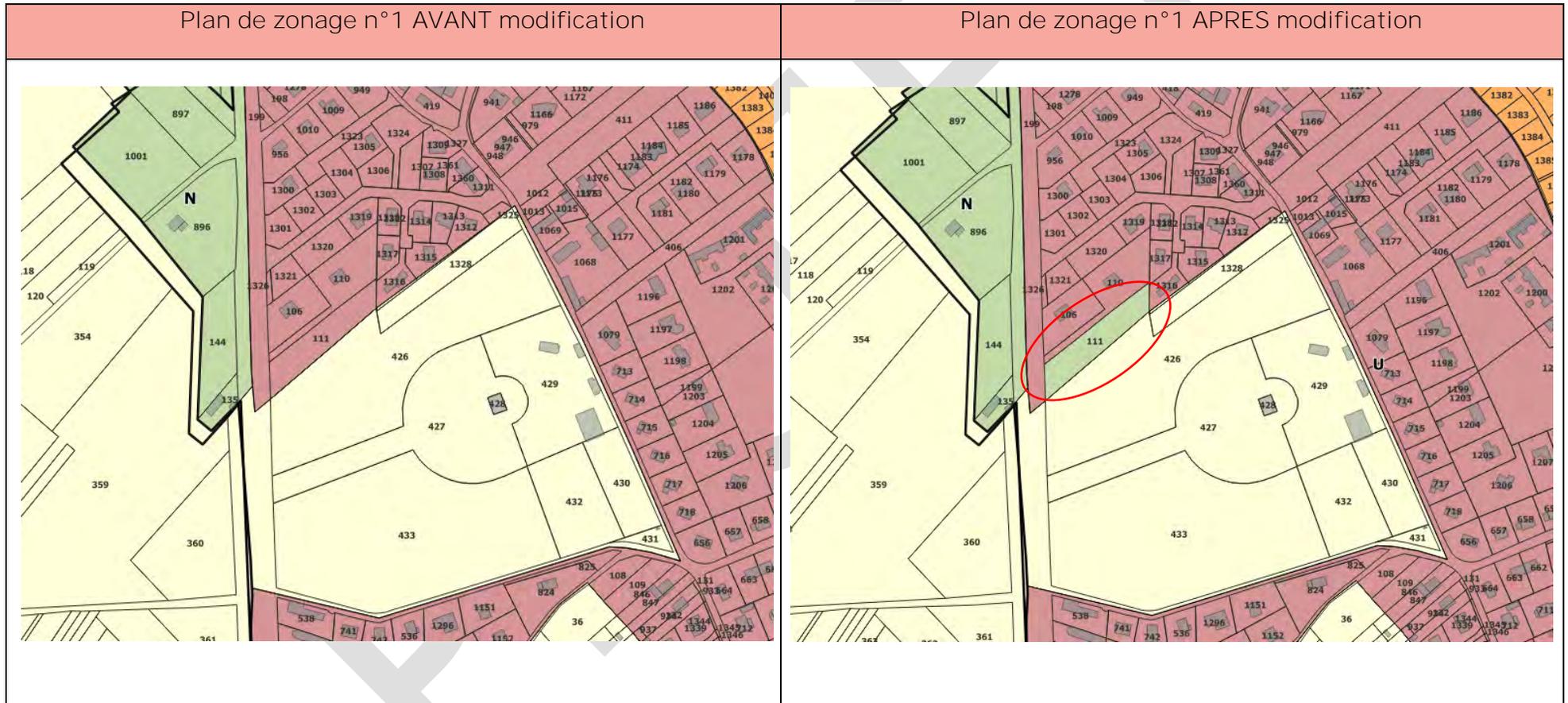
3. Schéma global des principes d'aménagement



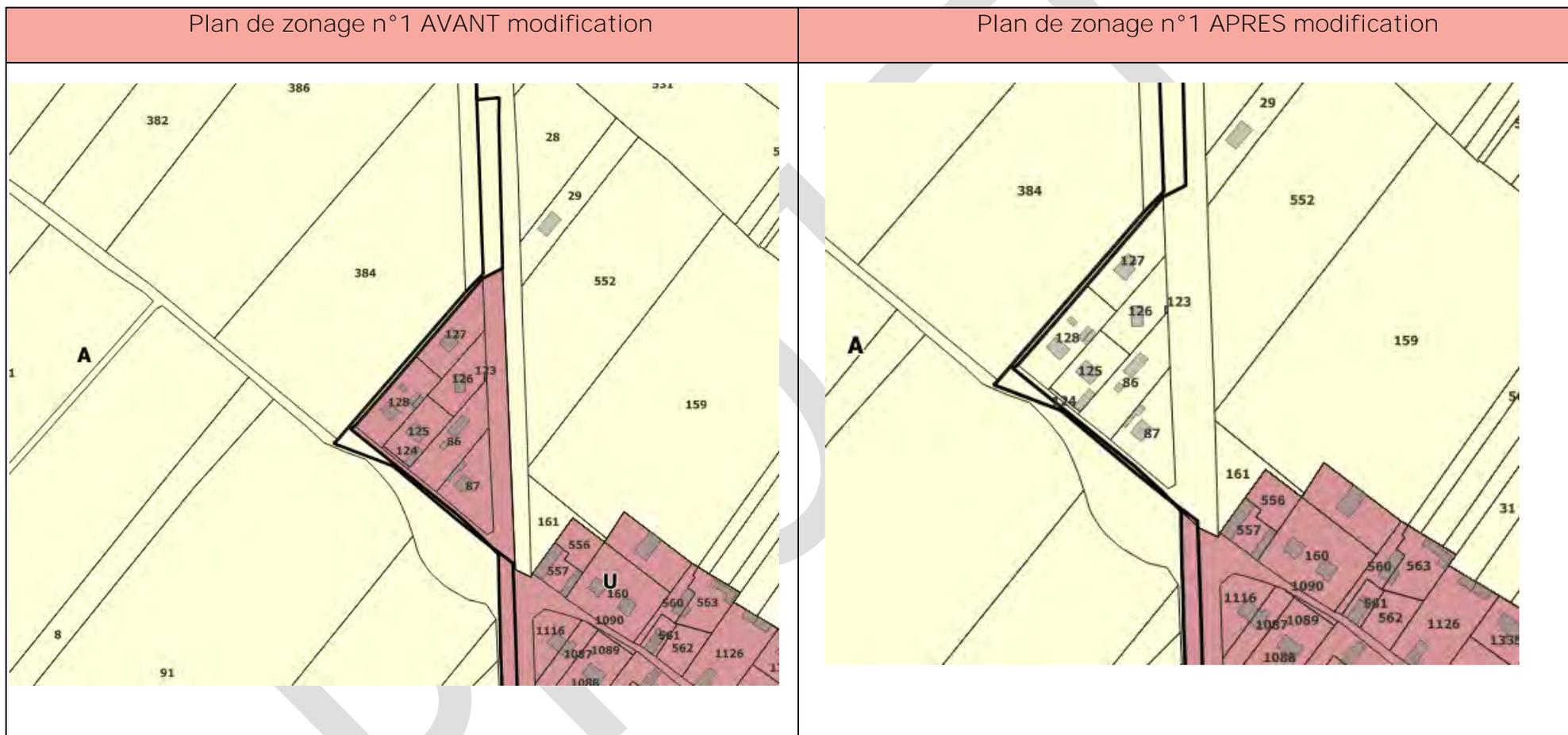
Saint Etienne du Vauvray

a) Mettre à jour le zonage

Dans le cadre des études de terrains sur la commune portant sur la prise en compte de la trame verte au PLUi, il est proposé de déclasser la parcelle ZC0111 en zone Naturelle (N), actuellement classée en zone Urbaine (U), en raison de son caractère arboré à préserver.



Le petit hameau situé à l'angle de la rue Crémonville et de la rue de Paris est actuellement classé en zone U. La réglementation n'est pas appropriée au vue de la situation géographique et de l'intérêt paysager et environnemental de ce secteur. Cette tâche urbanisée est ainsi déclassée en zone Agricole (A).



b) Préserver la trame verte et bleue locale

• **Préservation du patrimoine végétal (au titre de l'article L.151-23)**

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de Saint-Pierre-Du-Etienne afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Saint-Etienne-Du-Vauvray Centre - *liste des parcelles :*



 Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)

B0201	B0432	ZC0155
B0667	B0430	B1128
B1024	B1125	B1154
B0210	B0371	B1155
B0233	ZC0053	B1081
B0234	B0856	B0256
B0932	B0855	B0259
ZC0065	B0368	
B1217	B0798	
B1202	B0797	
B0411	ZC0052	
B1172	ZC0090	
B0426	ZC0184	
B0433	ZC0145	

Saint-Etienne-Du-Vauvray Sud-Ouest - *liste des parcelles :*



- B1116
- B1087
- B1088
- B1086
- B0803
- B0586
- B0731
- B0732
- B0733
- B0734
- B0735
- B0736
- B0737
- B0738

- **Ajouts d'Espaces Boisés Classés (EBC)**

Sur la base du travail relative à la protection de la trame verte locale et à l'inventaire réalisé dans les 8 communes, certains boisements qui représentent un intérêt écologique et paysager seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Ces EBC à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Cet outil réglementaire est appliqué aux espaces boisés de grande qualité dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques.



A St Etienne du Vauvray, les parcelles identifiées en EBC sont :

B1462

B1374

B1452

B1450

B1451

B1425

B1423

B1421

B1419

B1418

B1416

- Préservation des lisières forestières

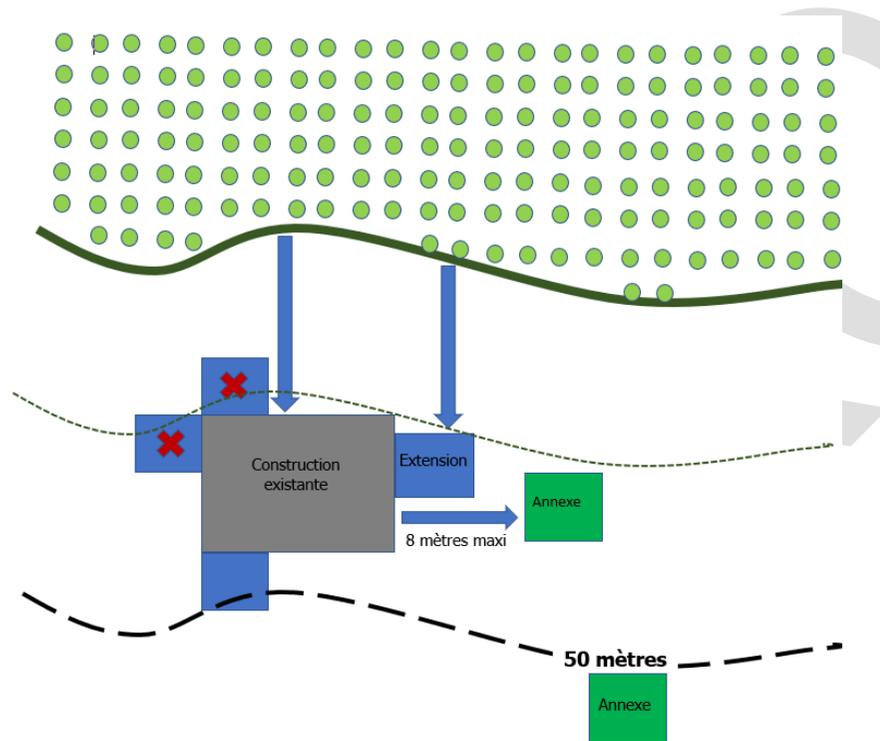
Le plan de zonage du PLUi identifiera les limites forestières pour lesquelles la réglementation de la bande de 50m non constructible (lisière forestière) **pourrait s'appliquer**.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

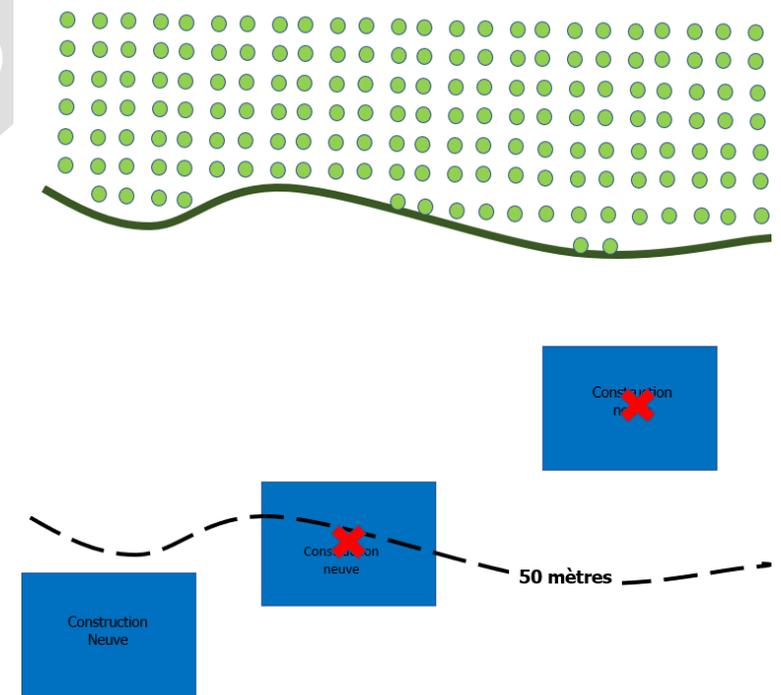
« **Au sein d'une bande de 50m** de profondeur à partir des lisières forestières identifiées dans les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve :

- d'être implantées à une distance au moins égales à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent, par rapport à la lisière forestière ;
- à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent ».

Constructibilité possible pour un terrain déjà urbanisé dans la bande des 50m



Constructibilité possible pour un terrain non urbanisé dans la bande des 50m





- Limite de lisière forestière
- Bande de 50m

Les rues qui seraient impactées par la protection de la lisière sont :

- Rue du carrefour
- Rue des acacias
- Impasse de la forêt
- Rue de Beauregard
- Rue nationale
- Rue des anglais
- Impasse des lilas
- Impasse des glycines
- Impasse du clocheton
- Impasse des roses



Ainsi que la rue de Paris et la rue de la morte eure.

Saint Pierre du Vauvray

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Modification **de l'OAP** Friche Labelle

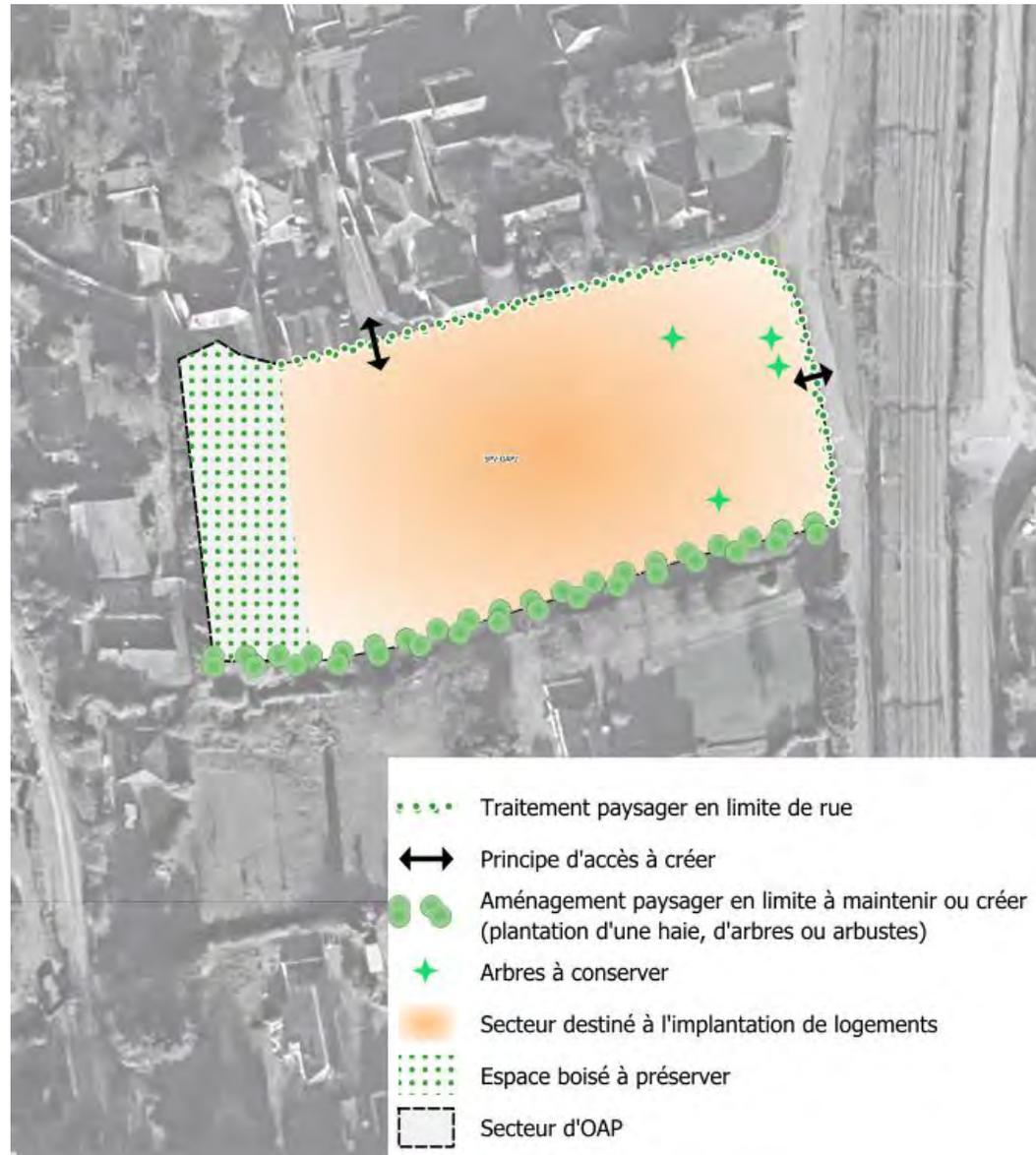
Les dispositions de l'OAP sont ajustées pour répondre aux attentes du territoire, liées aux projets de réhabilitations et de constructions de l'ancien site industriel Labelle.

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
<p>2.1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>L'opération à développer sur le site Labelle sera de caractère mixte. Il s'agit de développer sur ce site un quartier à dominante résidentielle, 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 au moins 50 logements à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.</p>
<p>2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Qualité environnementale :</i> <p>L'esprit eco-quartier recherché se traduira notamment par la végétalisation du quartier et la préservation de la biodiversité :</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>Le séquoia situé dans la partie nord du site devra être conservé. Les autres arbres identifiés sur le schéma de principe seront conservés.</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>2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Volume des constructions :</i> <p>La densité et la hauteur des constructions marqueront progressivement l'opération : moyenne en partie sud et faible en partie Nord.</p>																												
<p>3. Schéma global des principes d'aménagement</p>	 <table border="1" data-bbox="1198 646 1971 1093"> <tr> <td></td> <td>Secteur tertiaire à dominante d'activités économiques</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Espace naturel ou de jardin à préserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bâtiment existant à conserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Secteur d'OAP</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Secteur résidentiel : densité moyenne (partie sud) à faible (partie nord)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Liaisons cyclables</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Perspective visuelle à valoriser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Préservation du mur</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Localisations possibles des accès</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Mobilité douce</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Alignement d'arbres à conserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Trame végétale</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Arbre remarquable à préserver</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes)</td> </tr> </table>		Secteur tertiaire à dominante d'activités économiques		Espace naturel ou de jardin à préserver		Bâtiment existant à conserver		Secteur d'OAP		Secteur résidentiel : densité moyenne (partie sud) à faible (partie nord)		Liaisons cyclables		Perspective visuelle à valoriser		Préservation du mur		Localisations possibles des accès		Mobilité douce		Alignement d'arbres à conserver		Trame végétale		Arbre remarquable à préserver		Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes)
	Secteur tertiaire à dominante d'activités économiques																												
	Espace naturel ou de jardin à préserver																												
	Bâtiment existant à conserver																												
	Secteur d'OAP																												
	Secteur résidentiel : densité moyenne (partie sud) à faible (partie nord)																												
	Liaisons cyclables																												
	Perspective visuelle à valoriser																												
	Préservation du mur																												
	Localisations possibles des accès																												
	Mobilité douce																												
	Alignement d'arbres à conserver																												
	Trame végétale																												
	Arbre remarquable à préserver																												
	Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes)																												

▪ Modification de l'OAP Gourdon

Les orientations environnementales et paysagères sont révisées dans le cadre du maintien de la trame verte locale :



Il est ajouté que « La bande boisée du fond de terrain sera conservée pour son rôle de corridor écologique ». Celle-ci est tracée dans le schéma de principe de l'OAP, identifiant également les quatre arbres minimums à conserver :



b) Mettre à jour le zonage

- Secteur des Long Champs : abaissement de la hauteur maximale autorisée des constructions

Au regard du caractère pavillonnaire de ce secteur et dans l'objectif de le conserver, **il est nécessaire d'adapter la réglementation** : la hauteur maximale actuellement autorisée au PLUi est revue à la baisse.

La hauteur ne sera plus limitée à 8m à l'égout de toit et à 11m au faitage, mais à 6m à l'égout de toit et 9m au faitage.



→ Le plan des hauteurs sera ainsi modifié :



c) Préserver la trame verte et bleue locale

- **Préservation du patrimoine végétal (au titre de l'article L.151-23)**

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de Saint-Pierre-Du-Vauvray afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :



Saint-Pierre-Du-Vauvray Nord – Parcelle A0207

 Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)



- B0842*
- B0843*
- B0006*
- B0008*
- B0013*
- B0017*
- B0020*
- B0560*
- B1026*



Saint-Pierre-Du-Vauvray Sud-Ouest
 - *liste des parcelles :*

C0192	C0073
ZA0038	C0185
ZA0034	C0060
ZA0033	C0061
C0217	ZA0030
C0053	C0196
C0214	C0179
C0106	C0208
C0072	C0219
	C0220
	C0221
	C0232

- **Ajouts d'Espaces Boisés Classés (EBC)**

Sur la base du travail relative à la protection de la trame verte locale et à l'inventaire réalisé dans les 8 communes, certains boisements qui représentent un intérêt écologique et paysager seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Ces EBC à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Cet outil réglementaire est appliqué aux espaces boisés de grande qualité dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques.



A St Pierre du Vauvray, les parcelles identifiées en EBC sont :

C0173

C0167

C0171

C0172

C0168

C0177

- Préservation des lisières forestières

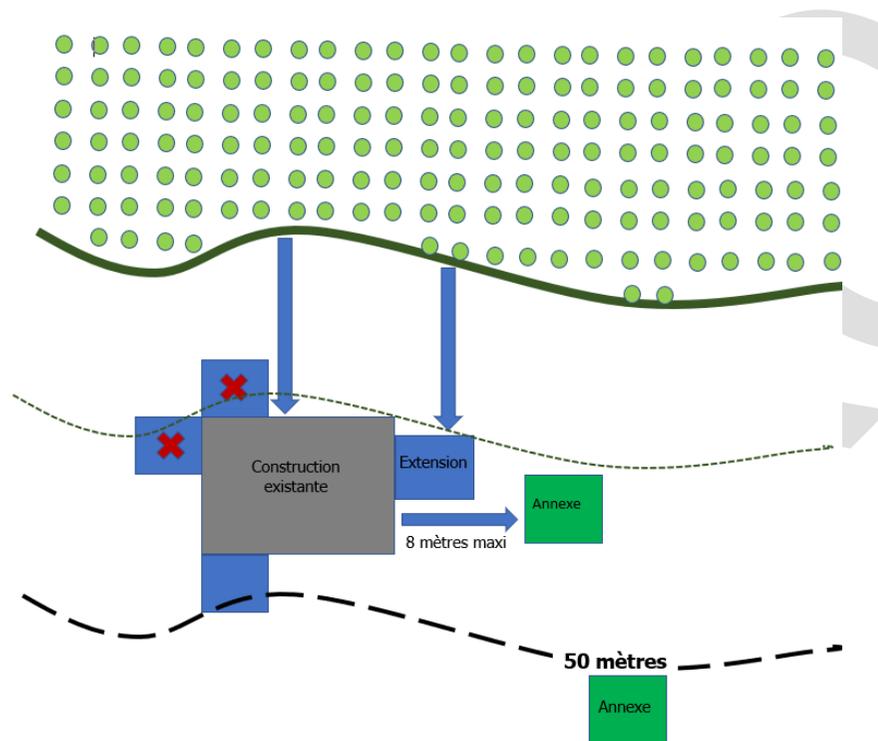
Le plan de zonage du PLUi identifiera les limites forestières pour lesquelles la réglementation de la bande de 50m non constructible (lisière forestière) **pourrait s'appliquer**.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

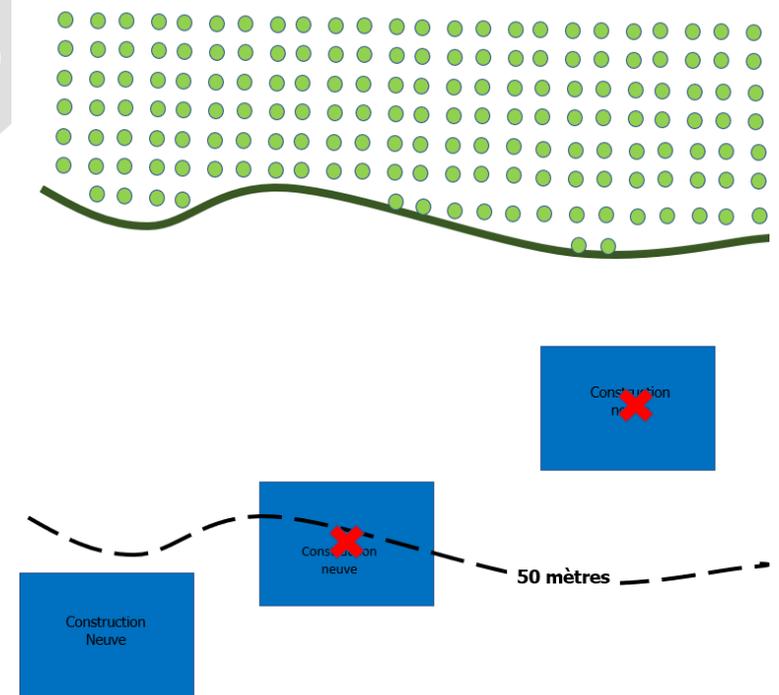
« **Au sein d'une bande de 50m** de profondeur à partir des lisières forestières identifiées dans les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve :

- d'être implantées à une distance au moins égales à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent, par rapport à la lisière forestière ;
- à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent ».

Constructibilité possible pour un terrain déjà urbanisé dans la bande des 50m



Constructibilité possible pour un terrain non urbanisé dans la bande des 50m



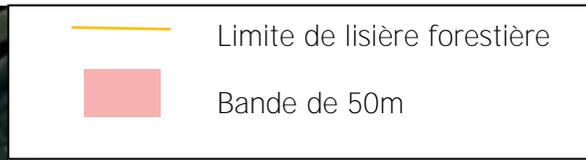




- Limite de lisière forestière
- Bande de 50m

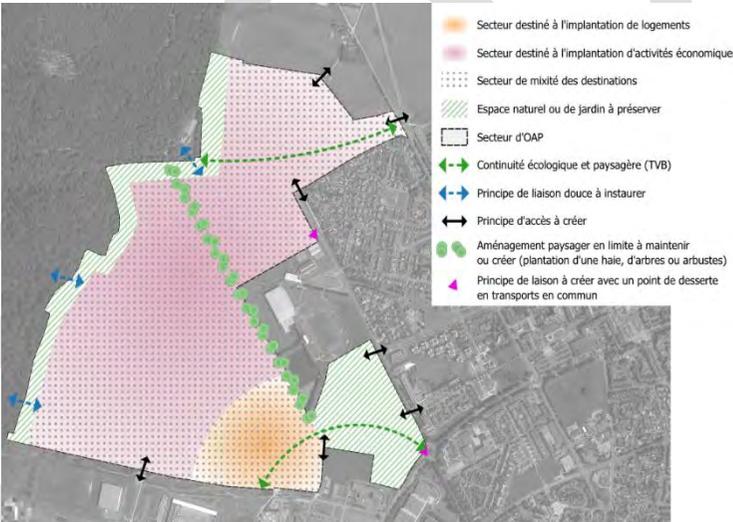
Les rues qui seraient impactées par la protection de la lisière sont :

- Résidence des jardins des matrais
- Rue de paris
- Grande rue



a) **Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

▪ **Modification de l'OAP de la Lisière**

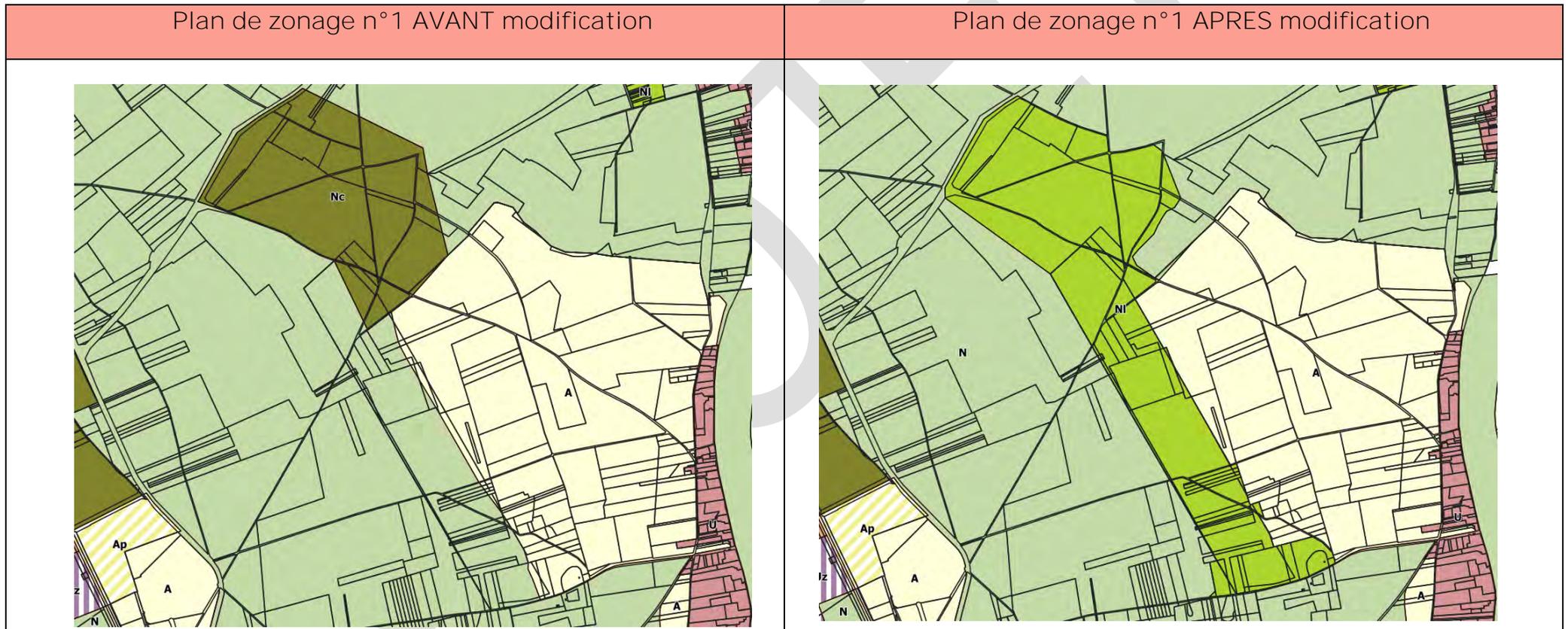
ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
<p>2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</p>	<p><i>Qualité environnementale :</i></p> <p>L'aménagement du site devra préserver une bande d'espaces non bâtis le long de la Forêt domaniale de Bord-Louviers, de largeur suffisante pour ne pas entraver le rôle de la lisière forestière dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale.</p> <p>A été ajouté : <i>Les aménagements réalisés devront permettre d'assurer les continuités écologiques et paysagères au droit des linéaires repérés dans la TVB et identifiés sur le schéma de principe.</i></p>
<p>3. Schéma global des principes d'aménagement</p>	 <p> ■ Secteur destiné à l'implantation de logements ■ Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques Secteur de mixité des destinations Espace naturel ou de jardin à préserver Secteur d'OAP ↔ Continuité écologique et paysagère (TVB) ↔ Principe de liaison douce à instaurer ↔ Principe d'accès à créer ● Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes) ▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun </p>

L'évolution de l'OAP de la lisière permet de répondre à l'intégration et la prise en compte de la trame verte et bleue locale. La surface du périmètre de l'opération a en conséquent été réduite d'environ 2ha au sud de la zone AU. La surface sortante, espace arboré et de cheminements, est désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du Cu.

b) Mettre à jour le zonage

- 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.

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.

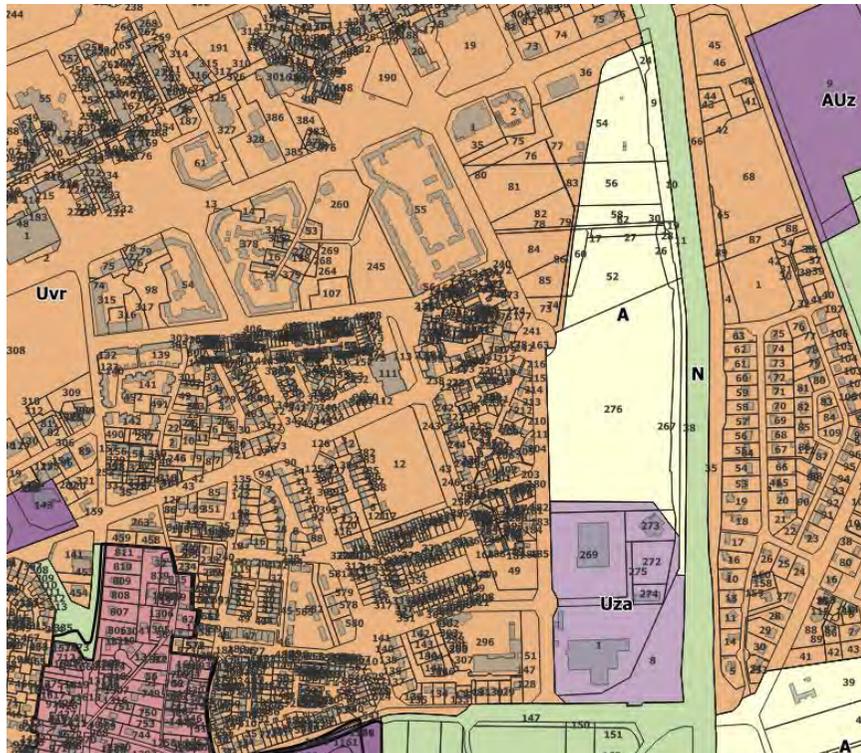
- Le secteur Nc de **45,47Ha** sera supprimé au profit du stecal NI et de la zone N.
- Environ **36Ha** de zone N basculeront en zone NI.



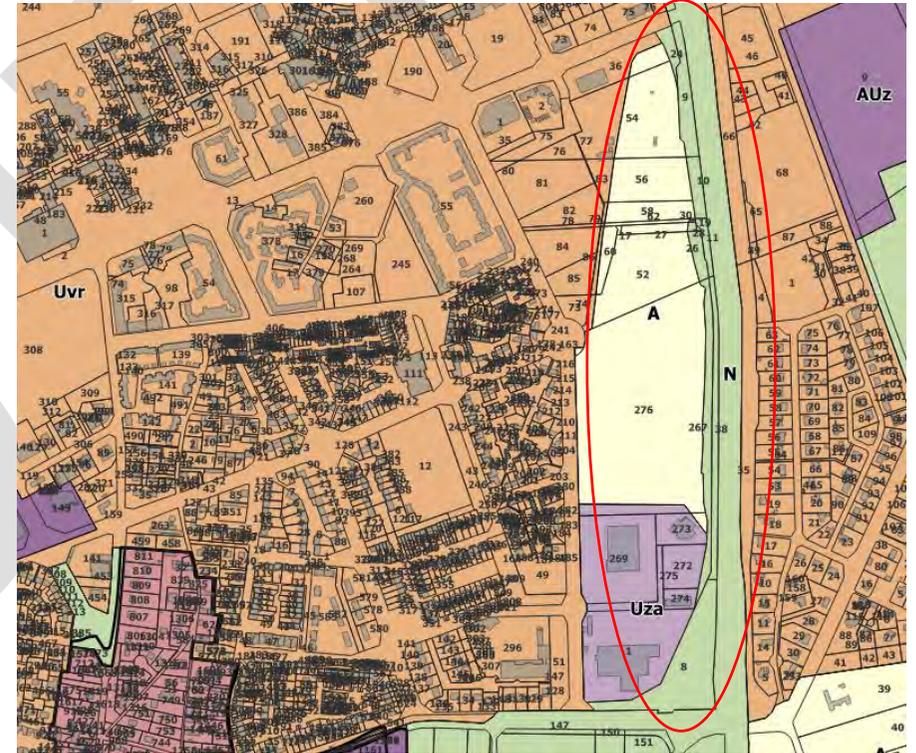
- Déclassements ponctuels en zone Naturelle (N)

La réglementation applicable sur certains secteurs n'est pas appropriée par l'existence d'espaces naturels devant être préservés :

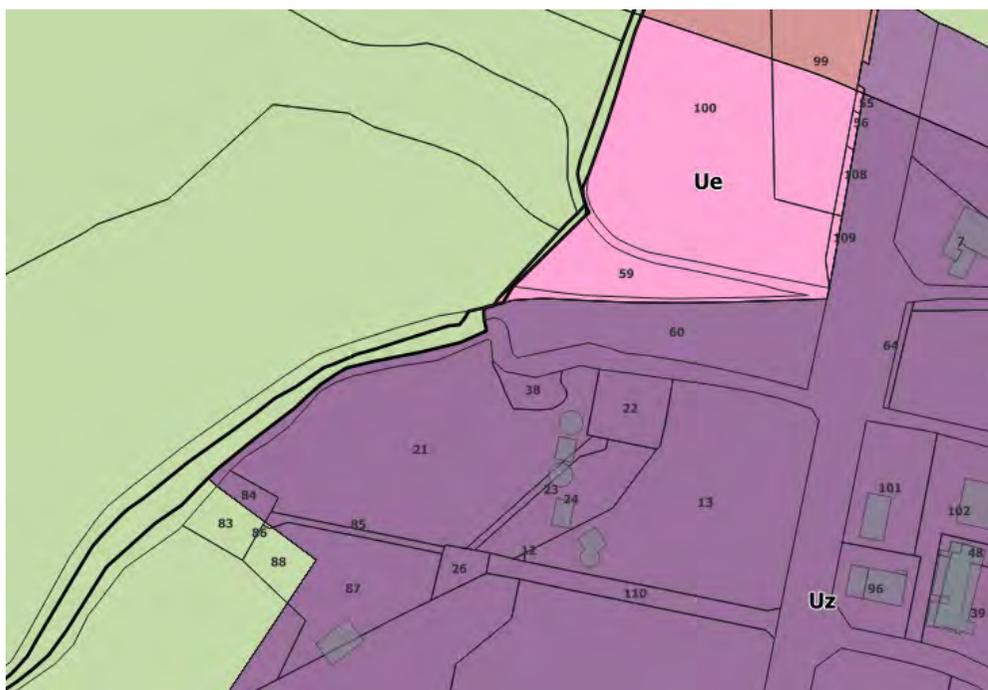
Plan de zonage n°1 AVANT modification



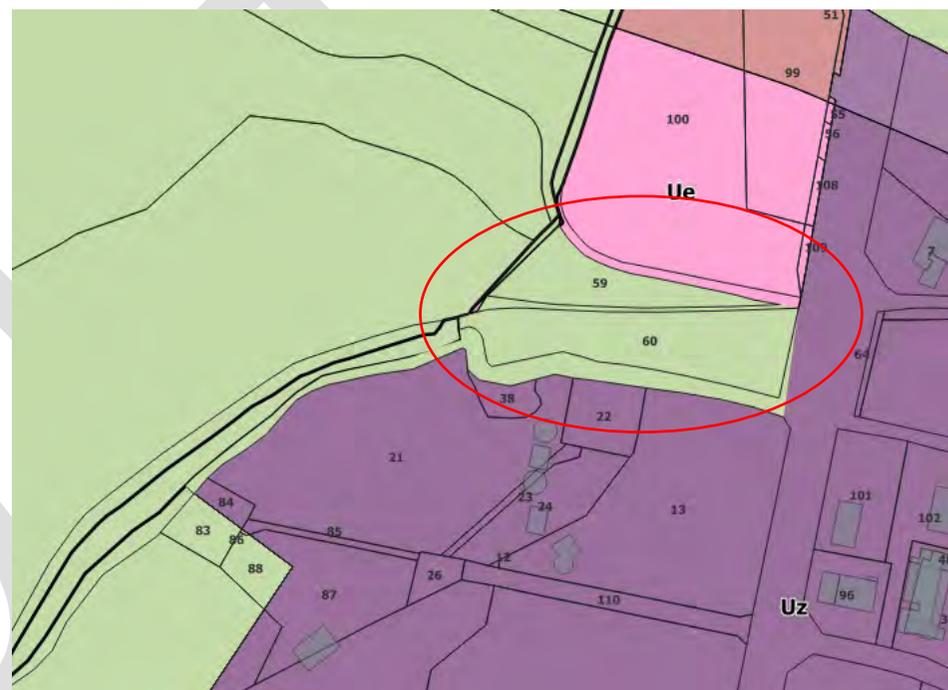
Plan de zonage n°1 APRES modification



Plan de zonage n°1 AVANT modification



Plan de zonage n°1 APRES modification



d) Préserver la trame verte et bleue locale

• **Préservation du patrimoine végétal (au titre de l'article L.151-23)**

Dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue locale, des parcelles ont été identifiées sur la commune de Val-De-Reuil afin de conforter les objectifs de préservation et de renforcement de la place du végétal dans le village. Ainsi, au regard des enjeux de préservation des corridors écologiques, des espaces verts non bâtis et des fonds de jardin classés en zone constructible au PLUi, font désormais l'objet d'une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Val-De-Reuil Nord - liste des parcelles :



ZH1146	BO0152
BP0052	BO0260
BR0329	
BR0330	
BR0331	
AH0046	
AH0045	
BS0280	
BY0192	
BY0321	
BY0191	
BY0318	
BY0386	

 **Élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU)**

Val-De-Reuil Nord - liste des parcelles :



- AH0069
- AH0070
- AH0080
- AH0072
- AH0073
- AH0106
- AH0067
- AH0065
- AH0066
- AH0059
- AH0058
- AH0054
- AH0061
- AH0056
- AH0057

Val-De-Reuil Centre - liste des parcelles :



CI0051	CK0321
CI0309	CK0322
CI0043	CK0323
BZ0113	CK0324
BZ0245	CK0325
BZ0107	CK0326
BZ0264	CK0327
BZ0268	CK0328
BZ0260	CK0329
CK0165	CK0330
CK0340	CK0331
CK0315	CK0332
CK0316	CM0001
CK0317	CM0022
CK0318	
CK0319	
CK0320	

Val-De-Reuil ouest - liste des parcelles :



VI0139	VI0059	CT0276
VI0229	VI0058	CT0165
VI0335	VI0057	CT0167
VI0225	VI0362	CT0184
VI0487	VI0633	CT0095
VI0488	VI0597	CT0093
VI0485	VI0245	CT0163
VI0486	VI0197	CT0114
VI0222	VI0199	CT0113
VI0268	VI0201	CT0115
VI0096	VI0364	CT0116
VI0273	VI0314	CT0117
VI0095	VI0242	
VI0628	VI0316	
VI0212	VI0316	
VI0055	VI0318	
VI0056	VI0320	
VI0060	VI0322	

Val-De-Reuil Est - liste des parcelles : CE0018 et CH0013





- BE0072
- BE0073
- BE0069
- BE0095
- BD0028
- BD0081
- BD0009
- BD0017
- BD0067

- Préservation des lisières forestières

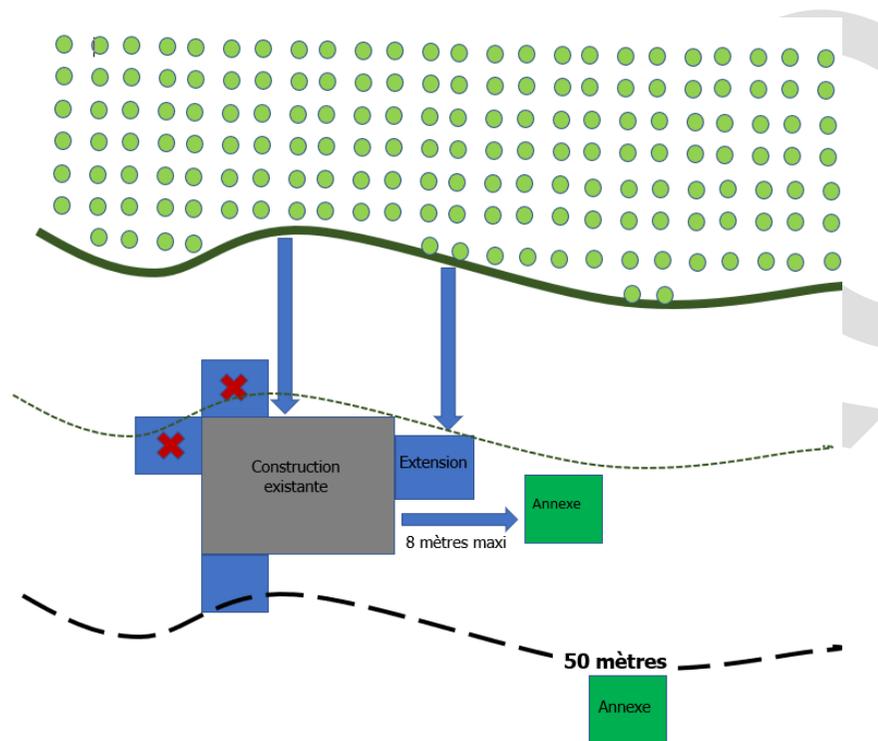
Le plan de zonage du PLUi identifiera les limites forestières pour lesquelles la réglementation de la bande de 50m non constructible (lisière forestière) **pourrait s'appliquer**.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

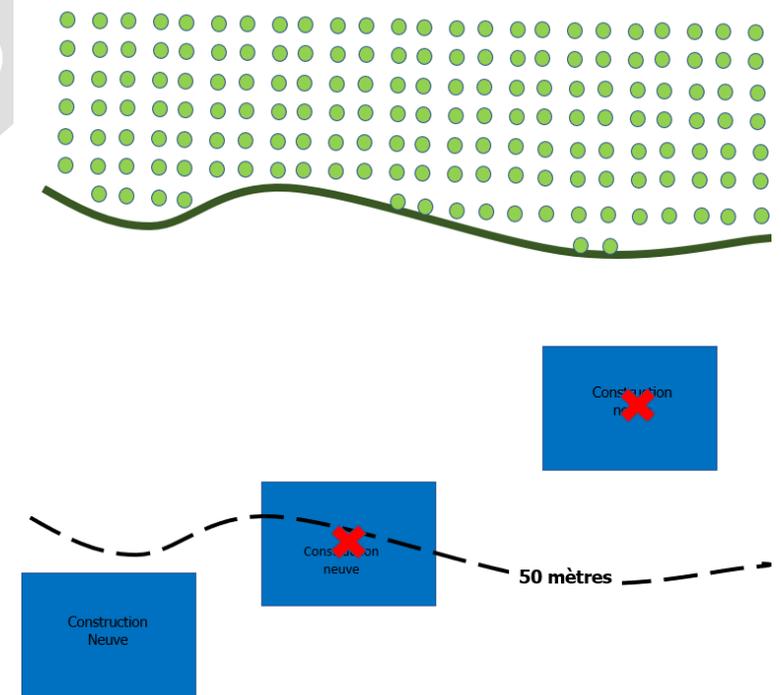
« **Au sein d'une bande de 50m** de profondeur à partir des lisières forestières identifiées dans les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve :

- d'être implantées à une distance au moins égales à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent, par rapport à la lisière forestière ;
- à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent ».

Constructibilité possible pour un terrain déjà urbanisé dans la bande des 50m



Constructibilité possible pour un terrain non urbanisé dans la bande des 50m





	Limite de lisière forestière
	Bande de 50m



— Limite de lisière forestière

■ Bande de 50m



— Limite de lisière forestière

■ Bande de 50m

Pitres

a) Mettre à jour le zonage

▪ **Prise en compte du PPRi de l'Andelle**

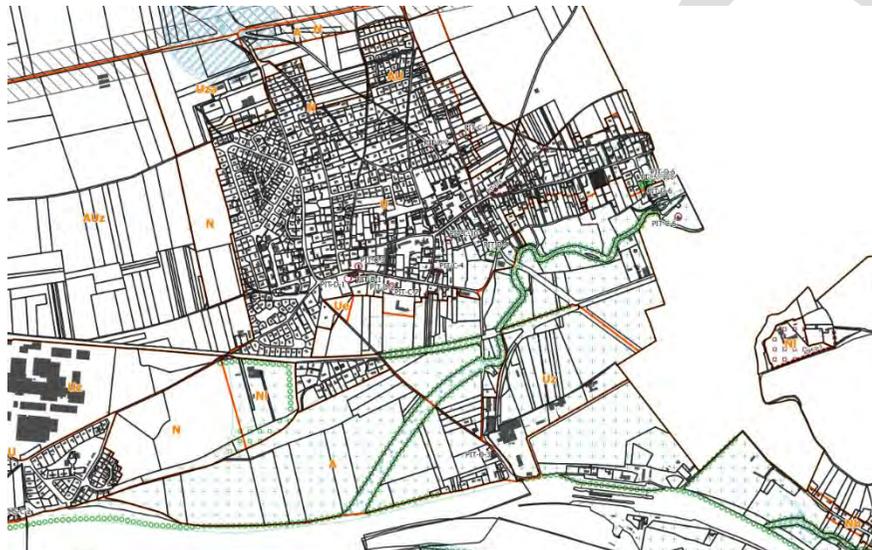
La commune de Pitres est couverte par le Plan de Prévention du **Risque inondation (PPRi) Boucles de Poses et de la vallée de l'Andelle**.

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



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



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

Quatremare

a) Mettre à jour le zonage

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

La parcelle B0250, d'une surface non artificialisée d'environ 4030m², 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 (← →).

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
 Aerial map showing zoning plan n°1 before modification. The map features a central area with a yellow background and a red outline, labeled 'A'. To the right, there is a purple area labeled 'U2'. The surrounding area is a mix of red and yellow zones.	 Aerial map showing zoning plan n°1 after modification. The central area with the yellow background and red outline is now circled in red. The rest of the map remains the same as in the previous plan.
Plan des espaces libres de pleine terre AVANT modification	Plan des espaces libres de pleine terre APRES modification
 Aerial map showing the plan of free open spaces before modification. The entire area is highlighted in a light green color, indicating that all spaces are currently designated as free open spaces.	 Aerial map showing the plan of free open spaces after modification. The central area, which was previously yellow in the zoning plan, is now highlighted in a light green color, indicating it has been designated as a free open space.

Plan des hauteurs AVANT modification



Plan des hauteurs APRES modification



PROJET

Surtauville

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

▪ **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 :	
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	<p>L'objectif est de développer un minimum de dix logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.</p> <p>L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant au moins 20% de l'ensemble du programme de logements. Ces logements pourront être proposés en location ou en accession à la propriété.</p>
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	<p>Le site sera desservi par un accès principal situé au sud. Il constituera l'entrée de l'opération. La sortie débouchera quant à elle sur la sente des Croix, à l'Est de l'opération. Sur la première moitié du site, il s'agira d'un système de bouclage à sens unique. La largeur de la voie n'excèdera donc pas 3m50.</p> <p>La voie d'accès centrale desservira aussi le site jusqu'à sa partie la plus au Nord et une placette de retournement sera aménagée sur le terrain. Sur la seconde moitié, un double sens de circulation sera donc nécessaire avec une voie qui n'excèdera pas 5m de large.</p> <p>Dans tous les cas, la voirie devra rendre accessible la totalité du site aux véhicules techniques et de secours.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...).</p> <p>Le projet se connectera au maillage viaire existant et au cheminement doux en place. En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux reliant la route de Louviers (RD52) à la partie Nord du site, et réemployant le chemin rural existant qui traverse le site d'Est en Ouest et qui offre une perspective de vue sur l'église (tel qu'indiqué au schéma de principe).</p>
2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques	<p>Les arbres existants et identifiés au schéma de principe seront conservés.</p> <p>Un espace paysager au sud du site permettra une respiration végétale et intégrera le dispositif de gestion des eaux pluviales (végétalisation avec des essences locales et hydrophiles).</p>

<p>2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>L'opération devra permettre le maintien des perspectives visuelles sur l'église située au nord-est du secteur d'OAP (tel qu'indiqué au schéma de principe).</p> <p>Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération.</p> <p>Les aménagements paysagers chercheront à conforter l'armature végétale existante et à permettre la protection de la biodiversité et le maintien des corridors écologiques. Pour assurer la perméabilité du milieu, les clôtures seront composées en grillage simple torsion poteaux bois, sans dispositif occultant ni soubassement béton, et doublées d'une haie d'essences locales. Les portails et portillons seront ajourés à traverses droites.</p> <p>Les constructions devront reprendre le principe des longères, avec des façades de 1.3 fois la largeur minimum. La largeur des pignons ne devra pas dépasser les 8 m.</p> <p>Tout projet susceptible de porter atteinte au paysage bâti et à l'architecture traditionnelle de la commune (tons, couleurs, aspects, matériaux utilisés) pourra être interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits seront à choisir parmi les teintes suivantes : 012 brun, 215 ocre rompu, 013 brun, 237 ocre chaud, 232 mordoré, 240 marron moyen, 320 rose brun, 319 terre brûlée ; - Les pointes de pignon aveugles devront proposer un dispositif en dessin (pans de bois, bardage). <p>Les pentes de toit unitaire seront à 45° et seul les toitures à 2 pans seront autorisées (pas de croupes). Les débords de toit en façade seront d'au minimum 20 cm, et en pignon d'au minimum 10 cm.</p> <p>Les ouvertures seront de format vertical et il n'y aura pas plus de trois formats d'ouvertures différents en façade visible de l'espace public, hors porte de garage. La porte de garage, si elle s'inscrit dans le même volume que le corps principal, sera alignée aux autres ouvertures par les linteaux.</p>
--	---

3. Schéma global des principes d'aménagement



- Secteur destiné à l'implantation de logements
- Espace naturel ou de jardin à créer
- Secteur d'OAP
- Traitement paysager en limite de rue
- Principe de liaison douce à instaurer ou conforter
- Principe d'accès à créer
- Perspective visuelle sur l'église à maintenir
- Aménagement paysager en limite à maintenir ou créer (plantation d'une haie, d'arbres ou arbustes)
- Arbre à conserver

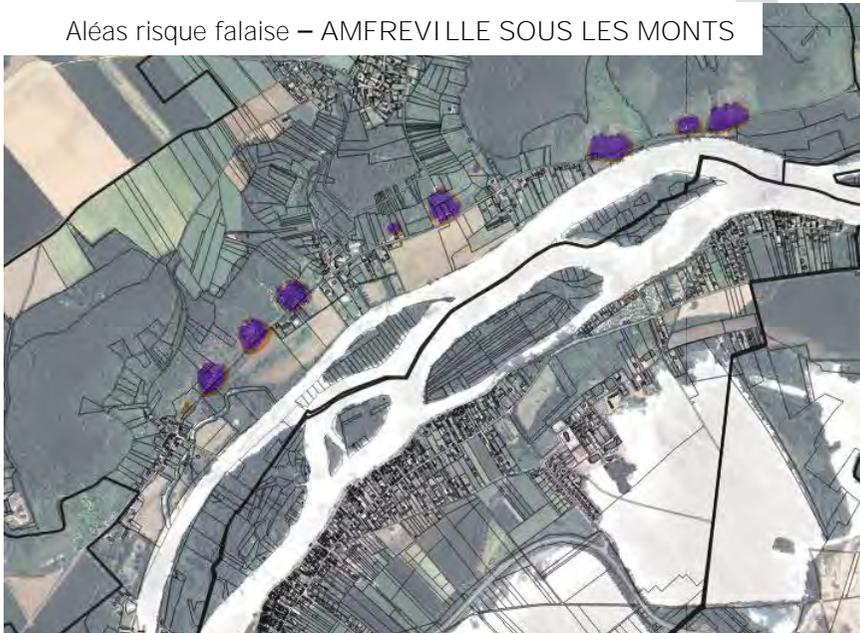
Risque falaise – Amfreville Sous les Monts, Connelles, La Vacherie, Louviers, Saint Pierre du Vauvray

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.

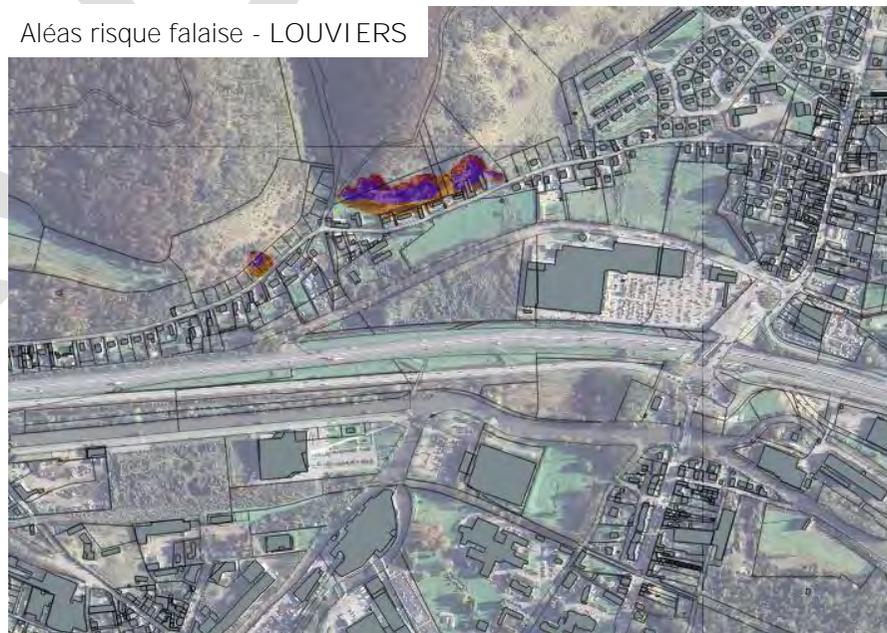
La prise en compte des risques dans l'urbanisme constitue un enjeu majeur de la protection des biens et des personnes et relève d'une responsabilité partagée entre l'État et les collectivités : le PLUi émet ainsi les dispositions applicables aux secteurs soumis au risque afin qu'elles soient prises en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

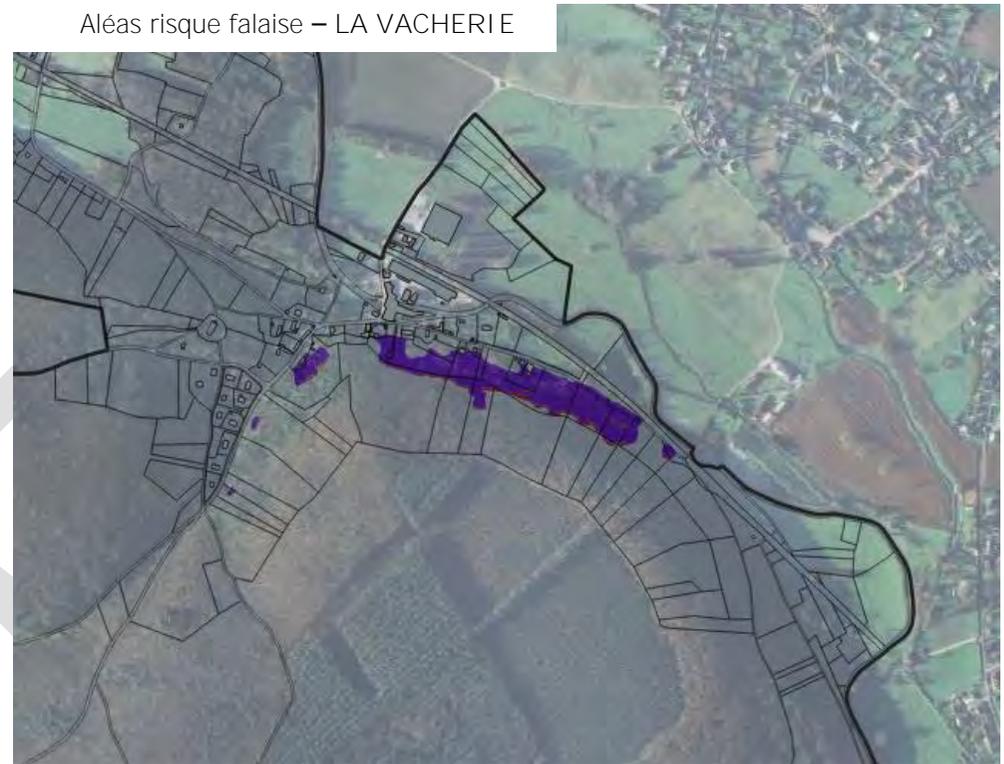


 Zones de départ

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 :

