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
Modification n°5 :

Le Président,
Bernard LEROY

MODIFICATION N°5

Notice des modifications apportées et justifications

seine-eure agglo

SOMMAIRE

I. PIECES ECRITES 4

1. Règlement écrit 4

2. OAP thématique Trame Verte Bleue et noire (TVBn) 9

1. MODIFICATIONS PAR COMMUNE 15

Amfreville S/ Iton 15

a) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés 15

b) Préserver la trame verte et bleue locale 18

Alizay 19

a) Préserver la trame verte et bleue locale 19

Criquebeuf Sur Seine 20

a) Mettre à jour le zonage 20

Heudebouville 24

a) Modifier / créer des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local 24

Incarville 25

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 25

b) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés 28

c) Préserver la trame verte et bleue locale 29

La Haye Le Comte 32

a) Préserver la trame verte et bleue locale 32

Lery 34

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 34

b) Préserver la trame verte et bleue locale 38

Le Vaudreuil 46

PROJET

a) Mettre à jour le zonage 46
b) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés 47
c) Préserver la trame verte et bleue locale 48
Louviers 51
a) Mettre à jour le zonage 51
b) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés 68
c) Modifier / créer des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local 69
d) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 70
e) Préserver la trame verte et bleue locale 76
Pont-de-**l'Arche** 77
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 78
Pont de l'Arche 82
Saint Etienne du Vauvray 84
a) Mettre à jour le zonage 84
b) Préserver la trame verte et bleue locale 86
Saint Pierre du Vauvray 92
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 92
b) Mettre à jour le zonage 95
c) Préserver la trame verte et bleue locale 96
Val de Reuil, Porte de Seine 104
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 104
b) Mettre à jour le zonage 105
d) Préserver la trame verte et bleue locale 109
Pitres 120
a) Mettre à jour le zonage 120
Quatremare 121

PROJET

a) Mettre à jour le zonage 121
Surtauville 124
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 124
Risque falaise – Amfreville Sous les Monts, Connelles, La Vacherie, Louviers, Saint Pierre du Vauvray 127
Zones humides **: intégration des dernières études localisant les zones humides sur l'emprise du fond de Vallée d'Eure.** 129
Densification des zones d'activités 130

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.

PROJET

I. Pièces écrites

1. Règlement écrit

Des évolutions sont apportées au règlement écrit. Il fait l'objet d'ajustements ponctuels destinés à renforcer la cohérence de son application et à en faciliter la compréhension. Cela passe par des corrections et, parfois, par une meilleure précision de certaines règles. Le tableau ci-dessous recense les évolutions du règlement écrit :

A. LEXIQUE – Ajouts / Ajustements des définitions suivantes :	
Clôture opaque	Correction : 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. ~~Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.~~
Coefficient d'emprise au sol	Définition supprimée : la notion n'apparaît pas dans le corps du règlement.
Emprise au sol	Correction : Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les auvents et marquises, les 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	Ajout de la définition : 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	Ajout de la définition : Espace ouvert au public mais qui ne répond pas à la notion de voie ni d'équipement public.
Étage attique	Ajout de la définition :

PROJET

	Etage placé au sommet d'un édifice, en retrait des limites des étages inférieurs.
Mur de soutènement	Ajout de la définition : Mur qui vise à retenir la hauteur du terrain naturel existant au moment de l'édification du mur. Dans le cas d'un mur en limite d'emprise publique, il n'est possible que pour retenir le terrain existant.
Lisière boisée	Ajout de la définition : 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.
B. Règles modifiées	
Protection des lisières boisées	**Ajout d'u**ne règle visant à la protection des lisières boisées est ajoutée dans les dispositions générales pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager : « *Sur l'ensemble des zones du PLUi, au sein d'une bande de 50m de profondeur comptée de manière perpendiculaire à partir des lisières forestières identifiées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve de ces deux conditions cumulatives :* *- d'être implantées à une distance au moins égale à celle de la construction principale par rapport à la lisière forestière (tout projet de construction ne pourra se rapprocher davantage de la lisière) ;* *- pour les annexes, d'être aussi implantées à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent. Seules les annexes inhabitables de moins de 20m² peuvent être autorisées au sein de la bande de 50m (abri de jardin, local technique, etc.)* *Toute nouvelle construction en bordure d'une lisière non-identifiée au document graphique fera l'objet d'une étude spécifique au cas par cas* ».
Hauteur des constructions	La règle portant sur la hauteur des annexes est révisée : « *[…] la hauteur des annexes rattachées à une construction principale à usage d'habitation se limite à un maximum de 5.50m mesuré au faîtage et de* ***3.50m à l'égout de toit ou a****u* ***sommet de l'acrotère*** ». Ajustement en cas d'extension :

PROJET

	« 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. *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). »*
Affouillement et exhaussement du sol	Une précision est apportée, portant sur l'application prioritaire du PPRi (s'il s'applique) : *« 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 ».*
Toiture	La règle relative à l'intégration des châssis de toit est ajustée : *« 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 ».*
Modification de façades existantes	La règle suivante est précisée de manière à assurer au maximum la préservation des constructions traditionnelles, notamment des projets de recouvrement de façades (isolation par l'extérieur) : *« Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, …) doivent être conservées sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine,* ***sauf en cas d'impossibilité av****érée ».*
Volets roulants	La règle relative à la pose de volets roulants sur un bâtiment existant est ajustée : *« 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 ».*
Clôtures	Certaines règles relatives à l'édification de clôtures sont ajustées pour répondre aux réalités constatées et assurer la protection paysagère : 1. Règle générale : *« 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 ».* 2. En secteur urbain et intermédiaire : *« En limites séparatives sont autorisés uniquement : […]*

PROJET

	- 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 »* *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 »*
Implantation par rapport à la voirie en **zones d'activités**	Pour favoriser la densité en zones d'activités, la règle minimale de recul par rapport à la voie a été réduite à 5m (au lieu de 10m) : *« En zone Uz, Uza et Uzc :* *Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 5m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ».*
Zone Up	**Modification de l'article 1.2 du règlement «** *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* » (Cf. page 37) : • L**a notion « d'extension** » est ajoutée à la disposition suivante : « *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* ». • 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 e****t services publics.*
Corrections d'erreurs matérielles	• Page 27 : « LE RISQUE DE CAVITES SOUTERRAINES *Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines sont indiquées à travers le règlement graphique (cf. Document 3e., Plan n°2). La nature des cavités est précisée à travers le ~~Document 4a. Annexe n°7.~~ Document 4c. Annexe 5»* • Page 226 (Annexe **–** liste des emplacements réservés) : LOUVIERS – ER n°39 : la parcelle concernée est cadastrée AM0557 (et non AM0512)

PROJET

C. Modifications des annexes	
Annexe 2 (du règlement écrit) « Patrimoine »	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 : *« Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite,* ***sauf si au moins l'une de ces conditions est respectée :*** *- 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*** *»*
RLPi	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.

PROJET

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 ». Rendue obligatoire par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, cette démarche est l'occasion pour l'Agglomération Seine Eure de formaliser au sein d'un même document, le travail déjà effectué sur le territoire en matière de continuités écologiques, de présenter les grandes orientations qui vont guider notre action pour préserver la biodiversité mais également d'identifier les zones d'enjeux sur lesquels les efforts devront se concentrer pour récréer des corridors écologiques. Cette OAP thématique sera un des éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H)[1].

Ce document a été conçu en transversalité avec les différents acteurs concernés. La représentation de l'Etat par l'intermédiaire de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), l'Office National des Forêts (ONF), le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) et l'Union Régionale des Collectivités Forestières de Normandie (URCOFOR).

Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme cette OAP thématique définit entre autre les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elles pourront alors se décliner dans les règlements graphiques et écrits (Art. L151-8 du code de l'urbanisme). A ce titre, un travail spécifique a été mené avec huit communes du territoire pour traduire l'OAP thématique dans le règlement du PLUi-H.

1. **L'OAP thématique TVBn de l'Agglomération Seine**-Eure, un document q**ui s'inscrit dans la continuité des objectifs** nationaux, régionaux et intercommunaux en faveur de la biodiversité

Le travail mené pour élaborer l'OAP thématique TVBn est la traduction locale des objectifs de développement durable au niveau national (loi Climat et Résilience), mais également au niveau régional avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, et au niveau inter-communal avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-Eure Forêt de Bord.

❖ Le SRADDET :

Le SRADDET fixe de nombreux objectifs pour assurer un développement durable de la Région Normandie. Une partie de ces objectifs est dédiée à la préservation de de la biodiversité :

- Objectif 5 **:** Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire ;
- Objectif 45 **:** Fonder la transition écologique et énergétique sur l'éducation au développement durable ;
- Objectif 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels ;
- Objectif 47 **:** Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la terre à la mer ;
- Objectif 61 : Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie ;
- Objectif 63 : restaurer et préserver le réseau de pelouses calcicoles ;
- Objectif 64 ; Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés ;
- Objectif 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité ;

1 La démarche a été initiée à l'échelle des deux PLUi de l'Agglomération Seine-Eure. La même OAP a donc été déclinée dans le PLUi valant SCoT.

PROJET

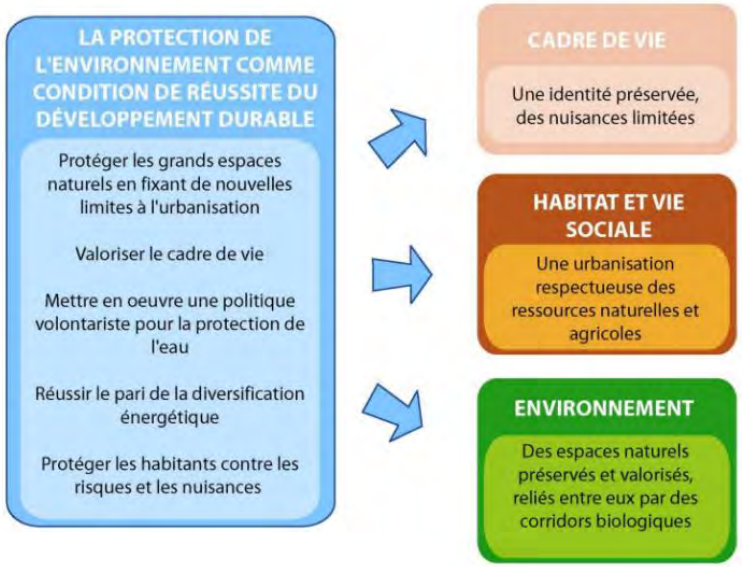
- Objectif 66 : Promouvoir les actions en faveur de la biodiversité dans les secteurs de grandes cultures ;
- Objectif 67 : préserver les milieux rares et singuliers.

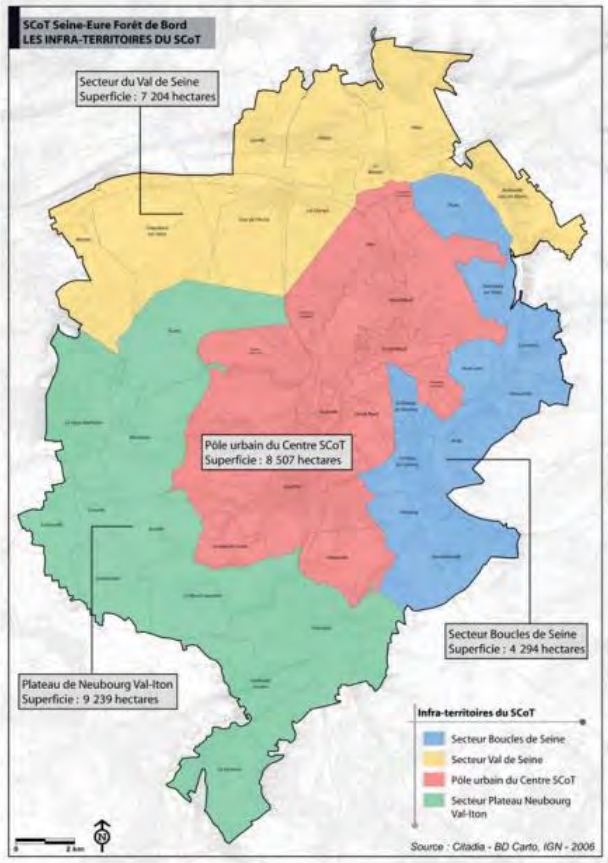
Dans un système de cercle vertueux, la mise en œuvre de la préservation de la trame verte, bleue et noire participe à réussir à atteindre d'autres objectifs fixés par le SRADDET :

- Objectif 2 : Lutter contre le changement climatique ;
- Objectif 3 : Limiter les impacts du changement climatique ;
- Objectif 4 bis : Territorialiser la réduction de la consommation d'espace et s'inscrire dans la perspective du ZAN ;
- Objectif 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural ;
- Objectif 36 **:** Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour améliorer la qualité de vie et la santé des normands ;
- Objectif 37 : Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations ;
- Objectif 48 **:** Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique.

❖ <u>Le SCoT :</u> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT fait un lien très étroit entre un développement durable des infra-territoires et la protection de l'environnement. Cette volonté s'exprime notamment par les objectifs suivants :

- la mise en place de mesures de sauvegarde et de gestion de la biodiversité dans les nombreux espaces écologiques, (forêts, vallées,…) ;
- une protection accrue de toutes les ressources naturelles ;
- la reconnaissance et la mise en valeur du patrimoine paysager et culturel du territoire.





Comme évoqué précédemment, la préservation de la trame verte bleue et noire permet le maintient de la biodiversité, mais elle permet également de contribuer à la réussite d'autres objectifs du SCoT. Les objectifs de mobilité comme vecteur de développement, de diversifier les moteurs de la croissance économique et la satisfaction des besoins d'habitat bénéficient des effets de la trame verte bleue et noire qui :

DRAFT

- Valorise le cadre de vie ;
- Protège contre certains risques et nuisances ;
- Promeut un urbanisme de qualité ;
- Pérennise l'agriculture.

❖ Le PLUi-H :

Le PLUi-H, dans sa version actuelle, prend en compte la trame verte, Bleue et noire. Les espaces en zones agricoles ou naturelles, ainsi que les protections des éléments naturels sont la traduction règlementaire du diagnostic du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
C'est dans le PLUI-H que cette OAP Trame Verte, Bleue et noire doit s'inscrire. Non seulement, cette OAP répond aux exigences de la loi « climat et résilience » mais en elle concours également à la réalisation des objectifs du PADD notamment pour :

- Protéger et valoriser les paysages
- Préserver et faciliter l'accès au patrimoine naturel
- Vivre en harmonie avec les contraintes du territoire
- Protéger la ressource en eau
- Développer le tourisme vert
- Limiter l'étalement urbain
- Garantir un cadre de vie de qualité

Au-delà de la hiérarchie des normes à respecter, l'OAP s'appuie sur l'étude trame verte, bleue et noire de l'Agglomération Seine-Eure réalisée en 2021. Grace au diagnostic de cette étude, on comprend que le territoire possède des spécificités qui lui sont propres. Alors que le territoire est très urbanisé, il est également très boisé et la présence de cours d'eau y est très importante également.

	Ancienne Région Haute-Normandie	**Département de l'Eure**	Agglomération Seine-Eure
Milieux boisés	17%	21%	32%
Milieux **humides et plans d'eau**	1%	1%	4%
Milieux artificialisés	12%	12%	19%

PROJET

2. **L'OAP TVBn, un cadre pour agir en faveur de la biodiversité sur le territoire de l'Agglomération Seine**-Eure

C'est le croisement des objectifs environnementaux au niveau national, régional et intercommunal, associé aux spécificités de notre territoire qui aboutit à déterminer 4 grandes orientations :

1. Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques – C'est la raison d'être de la trame verte et bleue. Conserver les espaces de vie de la biodiversité et les connecter entre eux pour permettre à la faune de pouvoir se nourrir, se reposer, se reproduire et également favoriser la diversité génétique. Il est à noter que la démarche a permis d'intégrer dans la cadre de la modification du PLUi-H les zones humides nouvellement identifiées sur le territoire.
2. Préserver les lisières forestières et aquatiques – Ce sont dans ces espaces, appelés écotones, que la biodiversité est la plus développée. Les forêts et les milieux aquatiques étant très présents sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure, c'est un axe majeur de cette OAP thématique.
3. Préserver l'armature Verte et Bleue – Les milieux artificialisés occupent aussi une grande place dans l'organisation de l'espace. Ils représentent potentiellement autant de risques de ruptures des corridors écologiques. Cette orientation vise à préserver un maximum d'espaces et de végétation en milieu urbain, comme autant de supports à la préservation et au développement de la biodiversité.
4. Préserver le réseau écologique de la trame noire – Les milieux artificialisés provoque naturellement de la pollution lumineuse la nuit. Là encore, la part des zones urbanisées sur le territoire explique cette dernière grande orientation et la volonté d'agir en faveur de la préservation de la trame noire, essentielle au cycle des espèces animales et végétales. Il est précisé que l'Agglomération a également intégré, dans le cadre de la première modification de son RLPi (Règlement Local de Publicité intercommunal) en cours, des dispositions visant à préserver la trame noire du territoire.

L'OAP thématique à vocation à orienter les règles d'urbanismes. C'est pourquoi une traduction règlementaire plus précise a été expérimentée dans le cadre de la modification n°5 au sein de huit communes : Incarville, La Haye le Comte, Léry, Le Vaudreuil, Louviers, Saint Etienne du Vauvray, Saint Pierre du Vauvray et Val de Reuil. Ce travail de traduction réglementaire, réalisé en étroite concertation avec les communes, a vocation à être complété selon l'état des connaissances disponibles et les démarches initiées en lien avec la TVBn. A titre d'exemple, la ville de Louviers s'est engagée dans une réflexion à son échelle sur la place de la nature en ville. Les résultats de cette réflexion nourriront la traduction réglementaire de la TVBn au sein du PLUi-H.

Pour l'ensemble de ces huit communes, les propositions sont le fruit d'un travail à la fois de documentation et de terrain.

PROJET

Les huit communes retenues constituent la partie la plus urbanisée du territoire et celle sur laquelle la pression urbaine est la plus forte. Il a donc été décidé d'agir en priorité sur ce périmètre pour protéger les éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire. C'est à partir des éléments issus de l'étude réalisée en 2021 sur le sujet que les corridors écologiques ont été précisément identifiés et cartographiés. Des mesures de protections ont ensuite été proposées aux communes pour en assurer la pérennité. En complément, un travail d'identification des massifs boisés générant une lisière à protéger, ainsi que l'identification précise de ces lisières, a été effectué sur le périmètre des huit communes.

La traduction de la prise en compte de la TVB a d'abord été étudiée de manière globale et s'est affinée à la parcelle

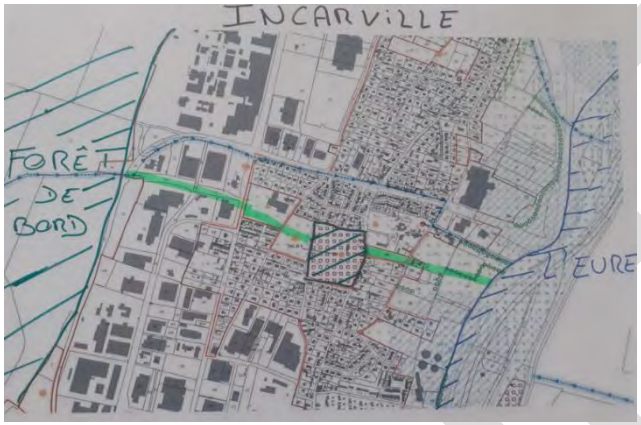
Les évolutions réglementaires issues de ce travail sont d'ailleurs présentées dans la notice explicative globale de la modification n°5 du PLUI-H sous l'intitulé « Préserver la trame verte et bleue locale ».

PROJET

Exemple de traduction règlementaire :

1) Corridors existants

2) Vérification sur le terrain



3) Propositions règlementaires

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

L'identification et 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 assure 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. Pour les huit communes déjà engagée dans la traduction règlementaire de l'OAP, toute construction sera interdite dans une bande de 50 mètres. Toutefois des exceptions sont prévues pour les constructions déjà présentes. 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

La protection des zones Humides par le classement en zone Naturelle. Les espaces concernés par les zones humides sont mis à jour au fur et à mesure de l'évolution des connaissances et des nouvelles études.

Les périmètres de constructibilité limitée aux abords des cours d'eau sont définis par les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui s'appliquent ainsi que par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP).

PROJET

1. Modifications par commune

Amfreville S/ Iton

a) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés

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

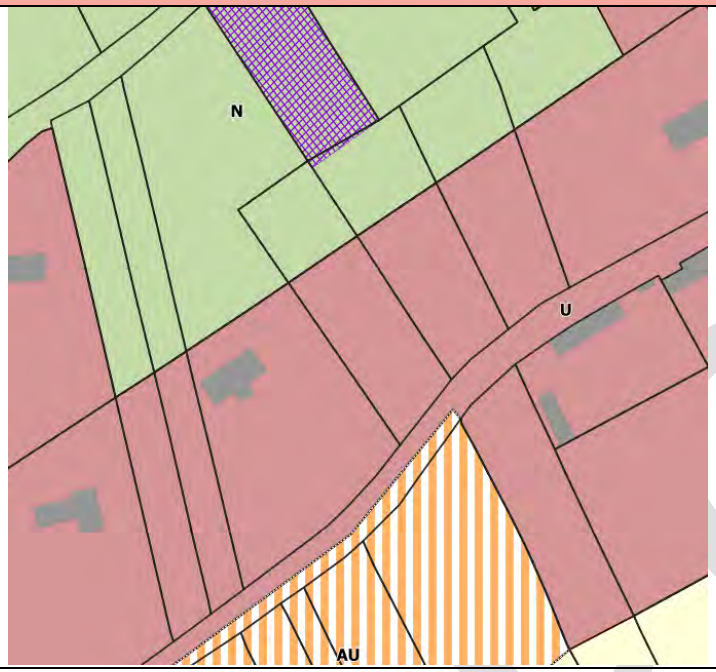
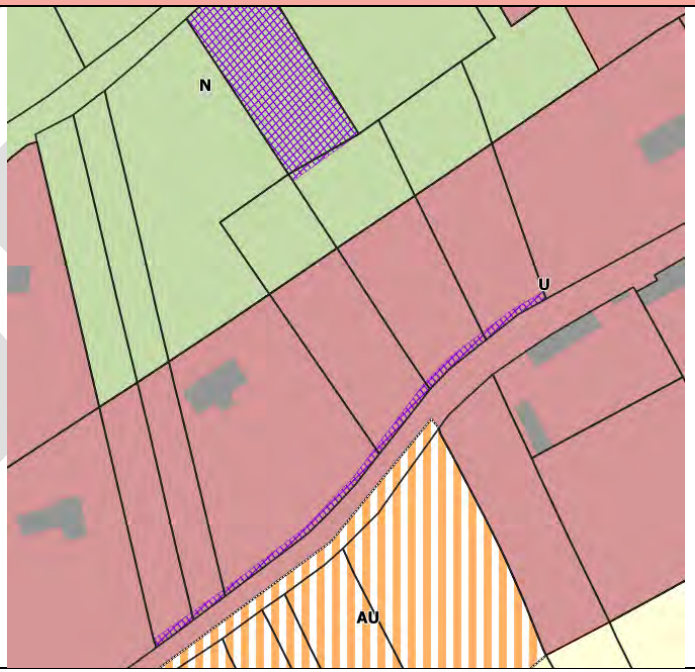
La commune institue le long de la voie ferrée un emplacement réservé destiné à préserver le réservoir boisé et à en assurer le maintien en l'état. Conformément à l'article L. 151-43, 3°, du Code de l'urbanisme, cet outil permet de répondre aux enjeux environnementaux en protégeant des espaces verts et des continuités écologiques, au bénéfice de la qualité du cadre de vie.
L'emplacement réservé est le n°10 (intitulé ASI-ER10), il serait institué 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

PROJET

- **Création d'un emplacement réservé ASI**-ER11 : rue des Blancs Monts

La commune institue 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.

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

PROJET

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

Commune	ER n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)	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

PROJET

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, route de Louviers, et en continuité avec le centre équestre, le terrain cadastré AC0360 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.

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

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.

PROJET

Alizay

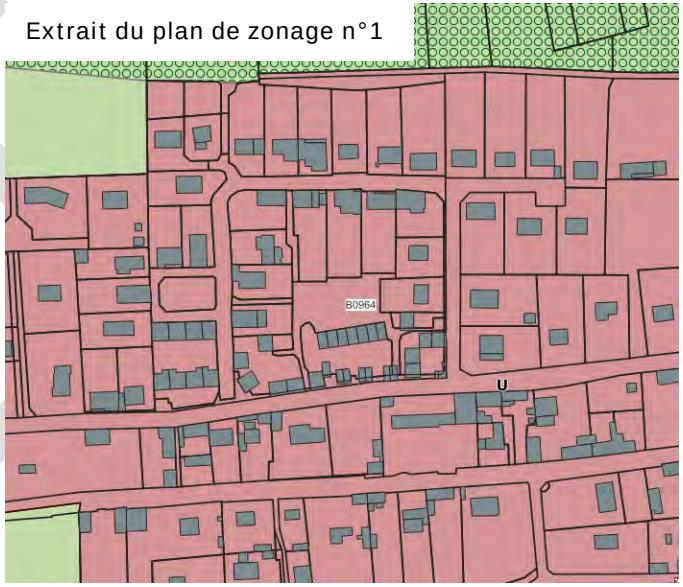
a) Préserver la trame verte et bleue locale

- 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 conserver 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



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

PROJET

Criquebeuf Sur Seine

a) Mettre à jour le zonage

- Classement en secteur Ah de parcelles déjà bâties **– route d'Elbeuf**

La situation géographique et urbanisée des parcelles classées ZE0225, ZE0203, ZE0204, C0650, C0651, C0582 et C0646, justifient aujourd'hui leur classement en secteur Ah (Agricole de hameau). Celles-ci ont été classées en zone Agricole (A) lors de l'élaboration du PLUi en raison de l'existence d'une exploitation qui n'est maintenant plus en activité. La volonté de ce changement de zonage est de répondre à l'existant et de pouvoir densifier ce secteur qui n'a plus de vocation agricole. Le phénomène d'extension urbaine est ainsi évité. Les terrains constituent en effet un ensemble bâti situé proche du centre-bourg, plus précisément dans le prolongement du tissu urbain rue des Canadiens. Le secteur est desservi par les transports en commun et se situe à proximité des services communaux (écoles, mairie).

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.

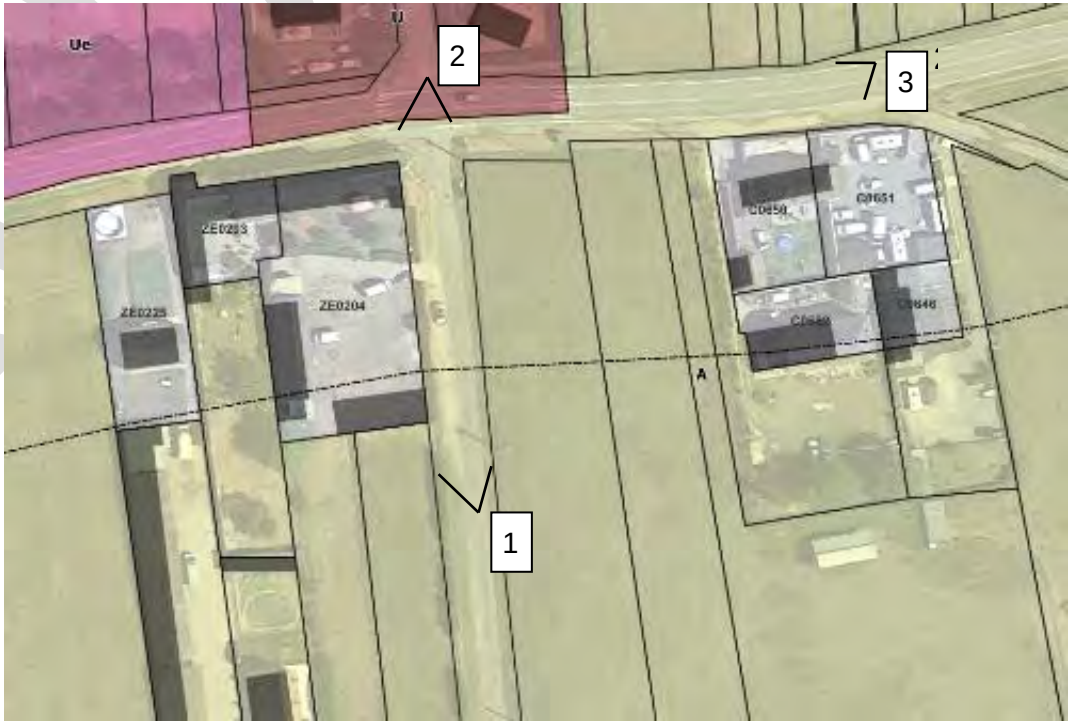
En secteur Ah, comme en zone A, les habitations existantes peuvent être agrandies dans des proportions mesurées. En secteur Ah, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité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

PROJET

2

Les Canadiens
3

1


Uc
U
2
3
ZE0203
ZE0225
ZE0204
CD650
CD651
CD648
A
1

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

-·-· Limite d'implantation des constructions (L.151-17 CU)

PROJET

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
 La règle du taux d'espaces libres à préserver ne s'applique plus en zone A « sans objet ».	 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	**Plan des hauteurs APRES modification**
Une règlementation spécifique relative à la hauteur s'applique en zone A. 	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 ».

HEUDEBOUVILLE (HEU)			
HEU.C.1	Manoir du Colombier et sa façade	parcelle A 794	Appareillage en piere 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 Mélé	parcelle A 1049	Préserver la qualité de l'organisation architecturale et la mise en scène du bâtiment dans le paysage

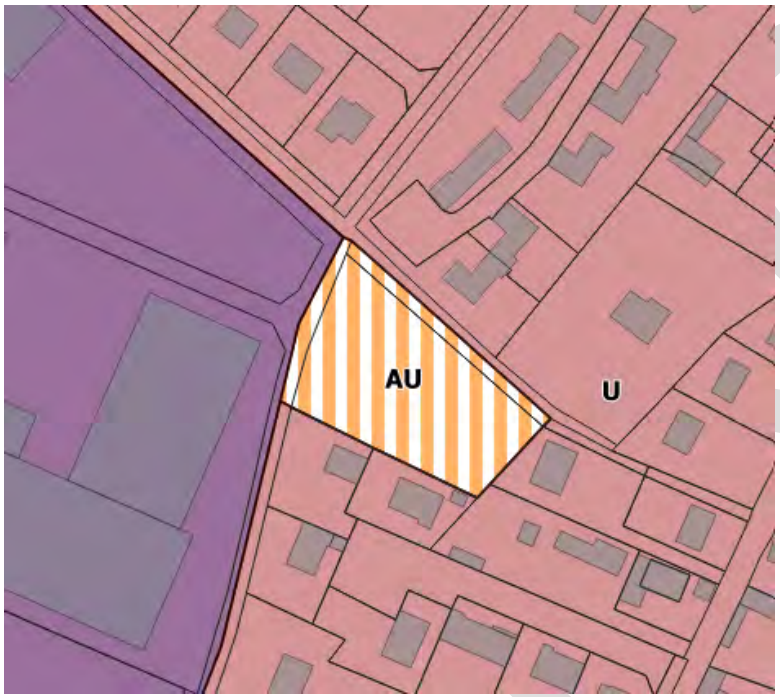
L'intitulé de la protection du Manoir de Sang Mêlé est corrigé. La protection patrimoniale porterait sur « ***l'organisation du bâti*** *délimitant une cour centrale* », et non sur « *l'organisation architecturale et la mise en scène du bâtiment dans le paysage* ».

PROJET

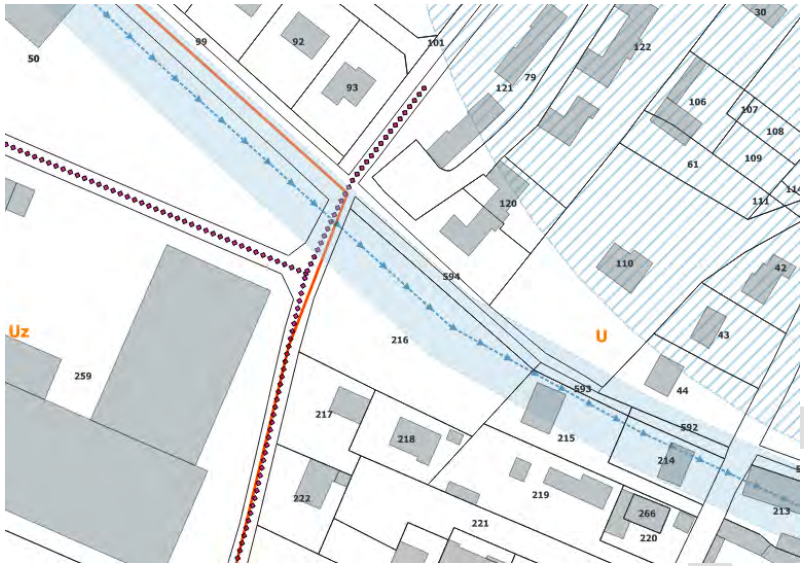
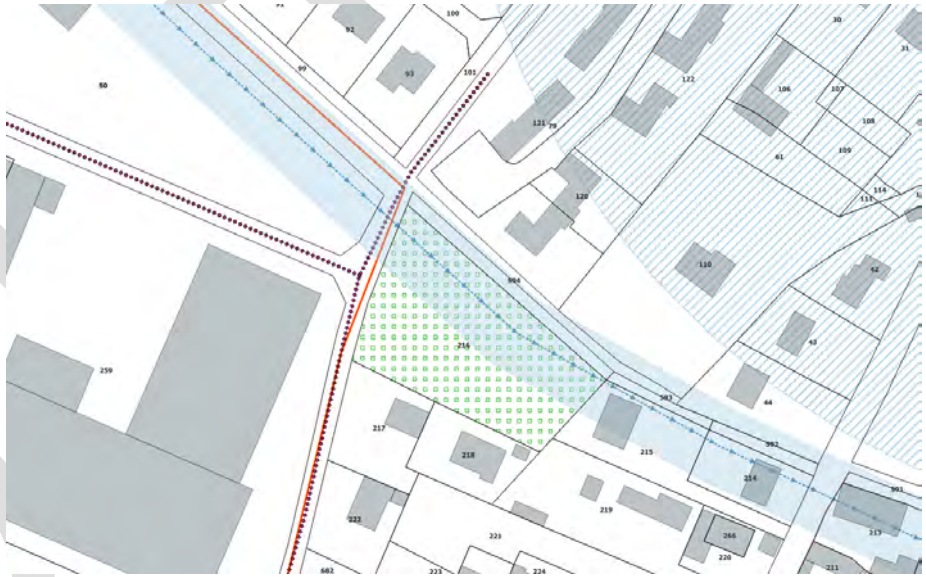
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

▪ Suppression de l'OAP des Forrières Nord

La zone AU (à urbaniser) 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 parcelle AC0216 actuellement en zone AU, est déclassée en zone U (plan de zonage 1), et à laquelle il est proposé d'ajouter la protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (plan de zonage n°2).

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

PROJET

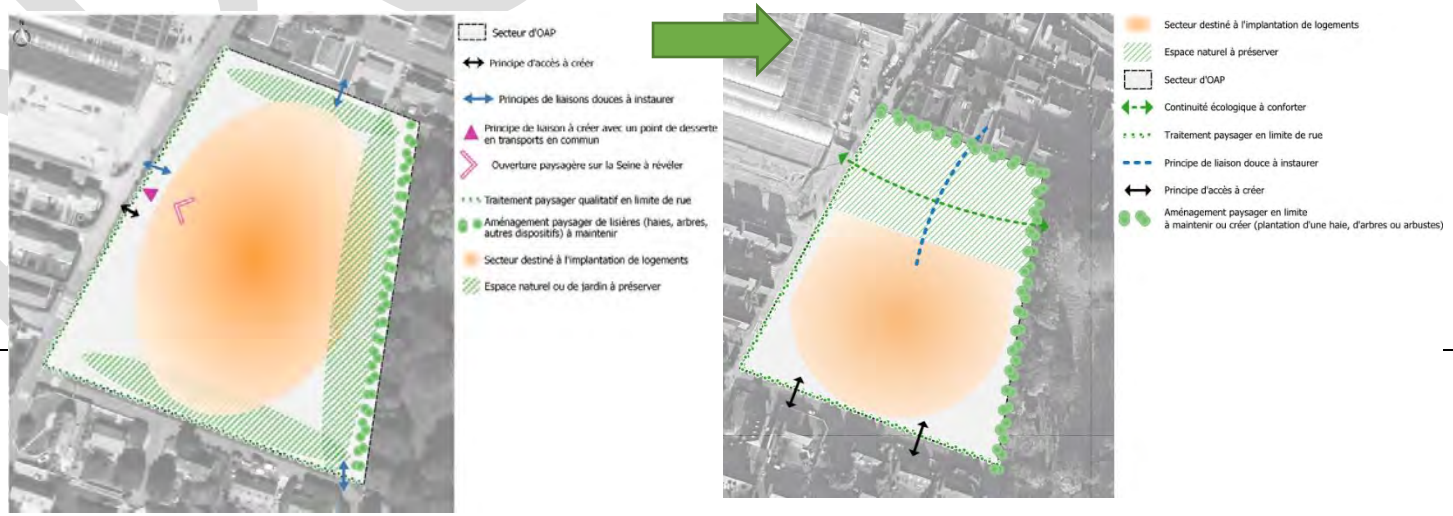
Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	La parcelle AC0216 sera désormais protégée au titre de l'article L.151-23 Cu : 

PROJET

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

L'OAP Saut du Loup vise à encadrer la construction de futurs logements sur un site situé au cœur de l'espace bâti. L'OAP encadre par ailleurs l'intégration paysagère, en réponse à l'objectif du PADD « Protéger et valoriser les paysages ». L'OAP veille en effet à assurer la plantation des pourtours du site et le maintien de fonds de jardins non bâtis.

C'est dans le cadre du travail d'intégration et de construction de la TVBn, qu'il est proposé de faire évoluer cette OAP. Il a en effet été révélé que la partie haute du site est traversée par un corridor écologique. Elle constitue un réservoir de biodiversité à conserver de toute construction. L'OAP a pour rôle de protéger ce milieu et de maintenir le corridor écologique identifié.

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	Le nombre de logement est revu à la baisse pour être en cohérence avec la superficie du site : L'objectif est de développer au moins quinze logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	**L'accès au site ne s'effectuera plus par la rue de Lery. Une entrée et une sortie seront à prévoir sur la rue du** Saut du loup : 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 Un cheminement doux sera à prévoir pour **relier les habitations à l'espace naturel préserver** : Un cheminement mode doux traversera l'espace vert en partie Nord et se reliera à l'impasse des Pervenches.
2.5. a) Qualité environnementale	**L'OAP assurera la protection de l'espace constitutif du réservoir de biodiversité** : 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.
3. Schéma global des **principes d'aménage**ment	

PROJET

b) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés

- **Suppression de l'emplacement réservé n°**3

La commune a initialement prévu l'emplacement réservé n°3 pour un projet d'élargissement de la rue de Lery. Cet ER est supprimé puisque le projet est abandonné compte tenu de l'évolution de l'OAP du Saut du Loup expliquée précédemment : l'accès au site sera désormais encadré sur la rue du Saut du Loup.

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

PROJET

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 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 :

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

Incarville Nord -
Liste des parcelles concernées :

AB0002
AB0016
AB0110
AC0216
AC0594
AB0040

Incarville– Parcelle AE0258 et emprise publique

PROJET

- **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.

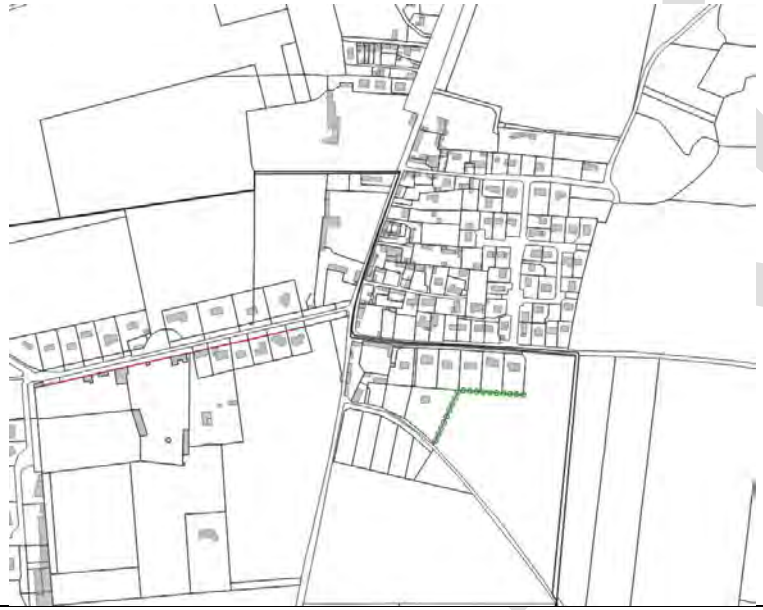
PROJET

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.

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

PROJET

- 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 :

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

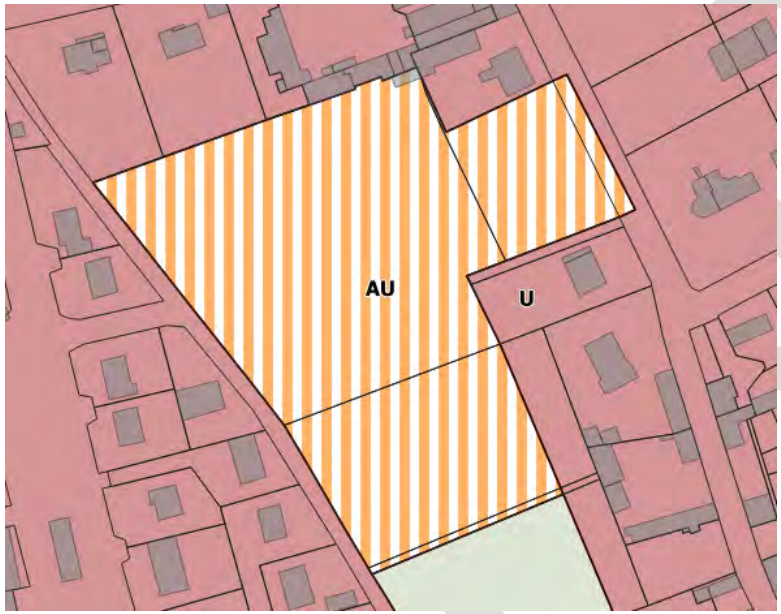
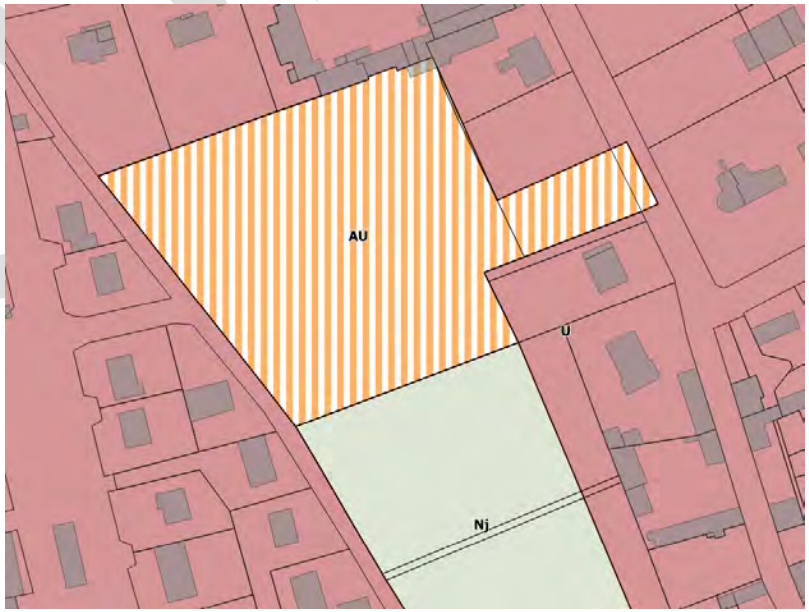
La-Haye-Le-Comte
Liste des parcelles concernées :

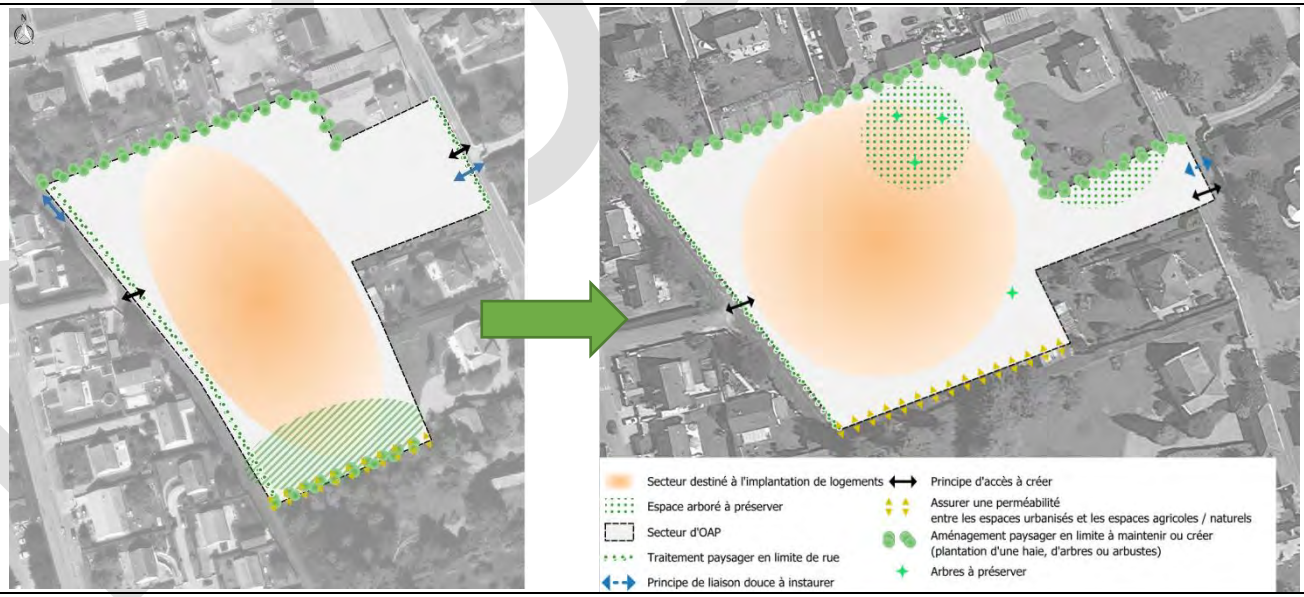
B0111
B0112
B0113
B0114
B0115
B0208
B0240
B0207
B0178
B0171
B0246
B0220

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

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

Le périmètre est modifié, sans remettre en cause les objectifs généraux : une partie de la parcelle D1565 n'est plus classée en zone AU (à urbaniser) de l'OAP pour être rebasculé en zone U : l'accès à l'opération est ainsi réduit de 45m de large à environ 20m pour conserver une partie du fond de jardin de l'unité foncière composée des parcelles D1021 et D1565.
Le fond de jardin (parcelle D1033) de la parcelle D0051 où se situe une habitation est retiré du périmètre de l'OAP pour être reclassé en zone Nj (Naturelle de jardin), en cohérence avec les fonds de jardins existants classés en Nj.
Au total, la zone AU est réduite d'environ 4400m² : le périmètre de l'OAP passe d'1.32Ha à 8 837m².

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

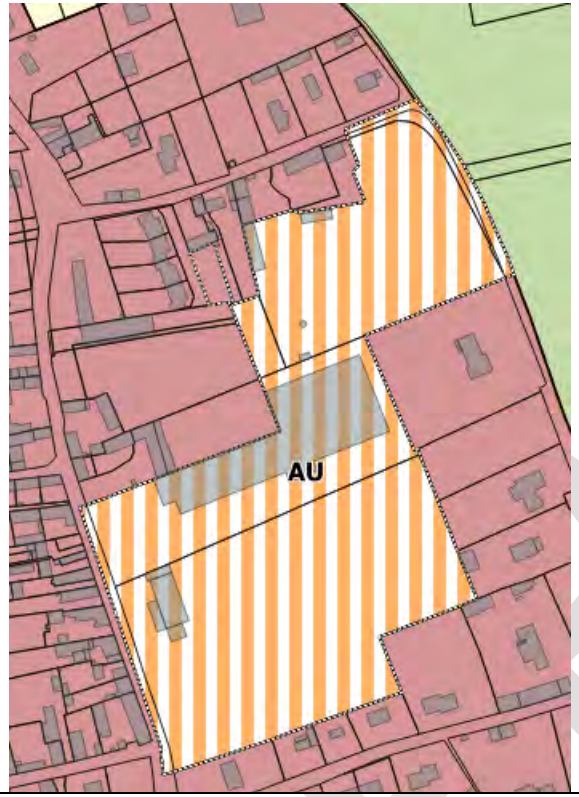
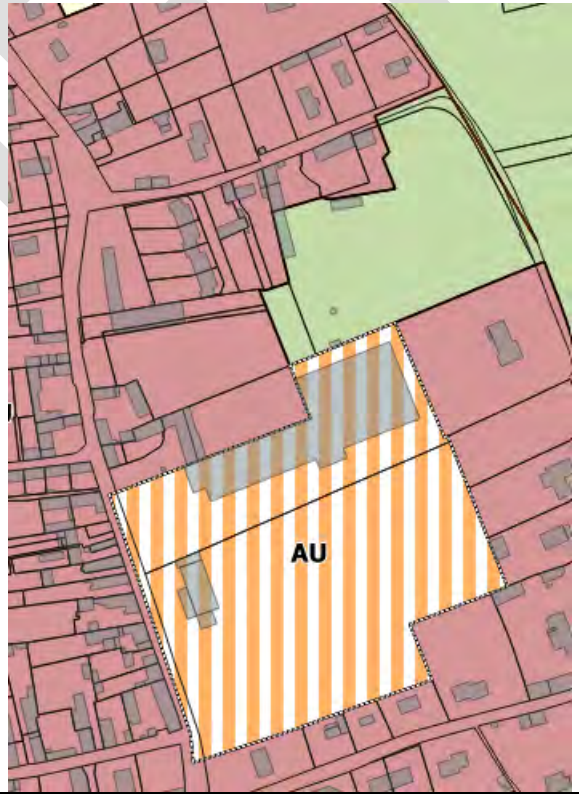
ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
1.2 Superficie du site	**La superficie de l'OAP est réduite.** Le secteur d'OAP est d'une superficie de 0.8Ha.
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	Le nombre de logement est revu à la baisse pour être en cohérence avec la superficie du site : L'objectif est de développer à une quinzaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.
2.5. a) Qualité environnementale	Il est ajouté les orientations suivantes : 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. Un linéaire végétalisé sera à créer le long du chemin des sentiers afin de poursuivre la trame verte existante.
3. Schéma global des **principes d'aménagement**	

PROJET

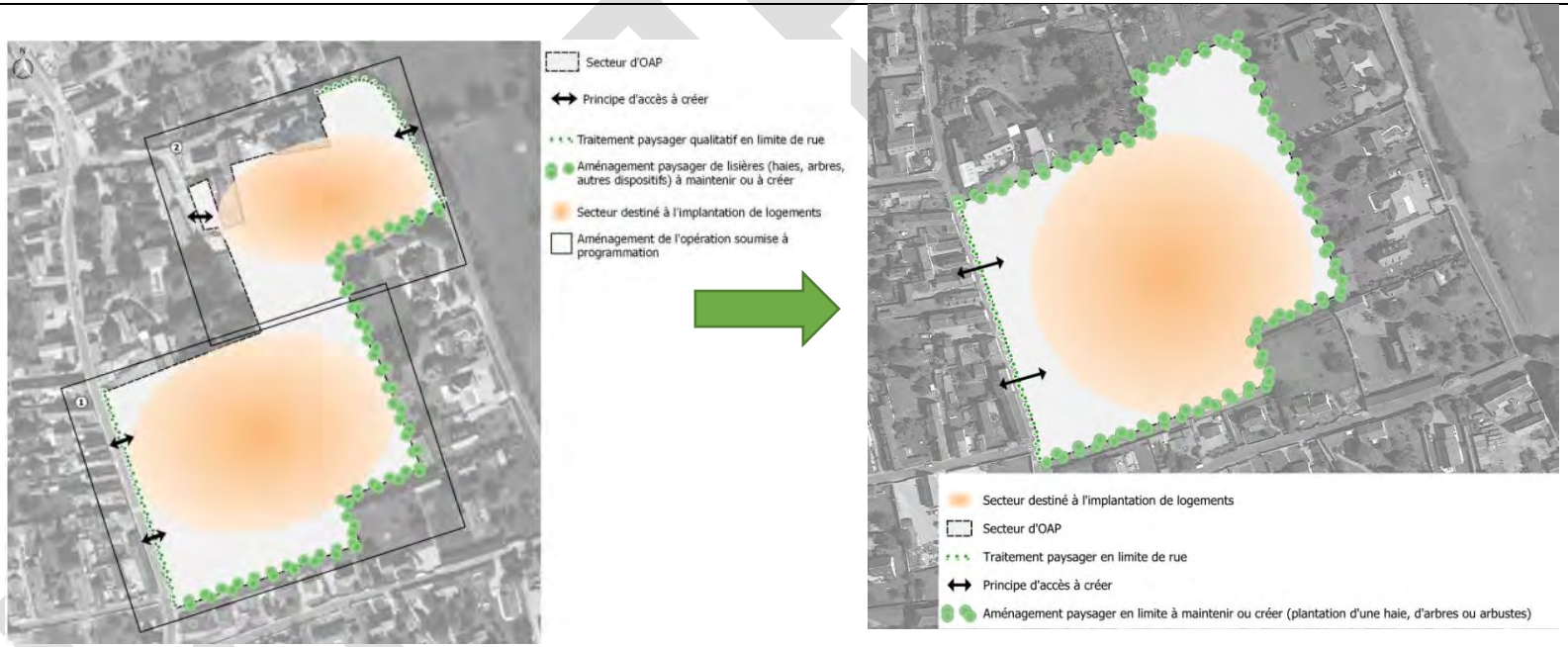
- Mod**ification de l'OAP Lery N**ord

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 reclassé 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 Lery Nord, ayant pour objectif le développement d'une opération à dominante d'habitat, passe ainsi de 3.21Ha à 2.34Ha.

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

PROJET

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**	

PROJET

b) Préserver la trame verte et bleue locale

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

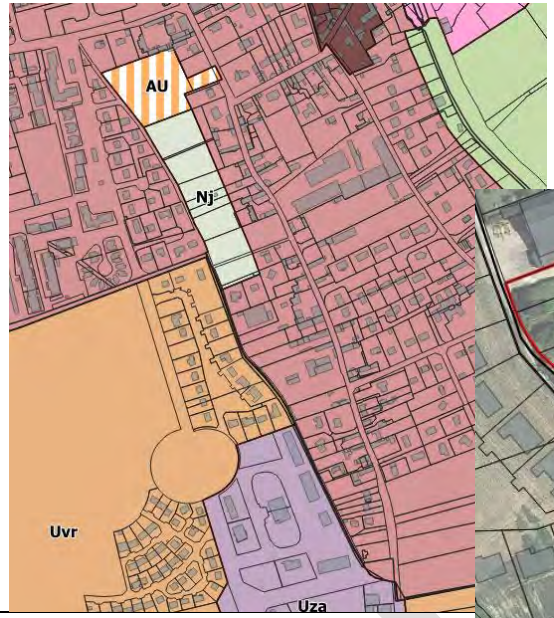
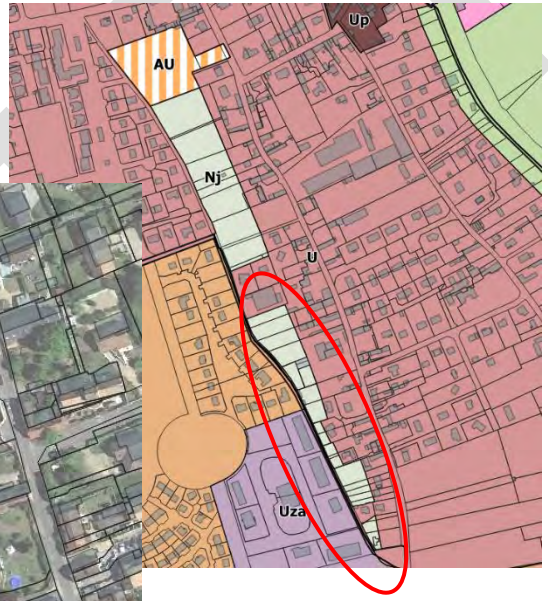
La parcelle communale D1730 est totalement déclassée en zone Naturelle (N) afin de renforcer le rôle de corridor écologique de cette bande non construite.

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

PROJET

- Chemin des sentiers : déclassement des fonds de jardin en zone Naturelle de jardin (Nj)

Il est proposé de déclasser les fonds de parcelles contigus en zone « Naturelle de jardin » (Nj). L'objectif étant de préserver le caractère non bâti de la bande parcellaire. Cette sous-section n'autorise que les constructions annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière, limitant ainsi les possibilités de constructions.

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

PLU

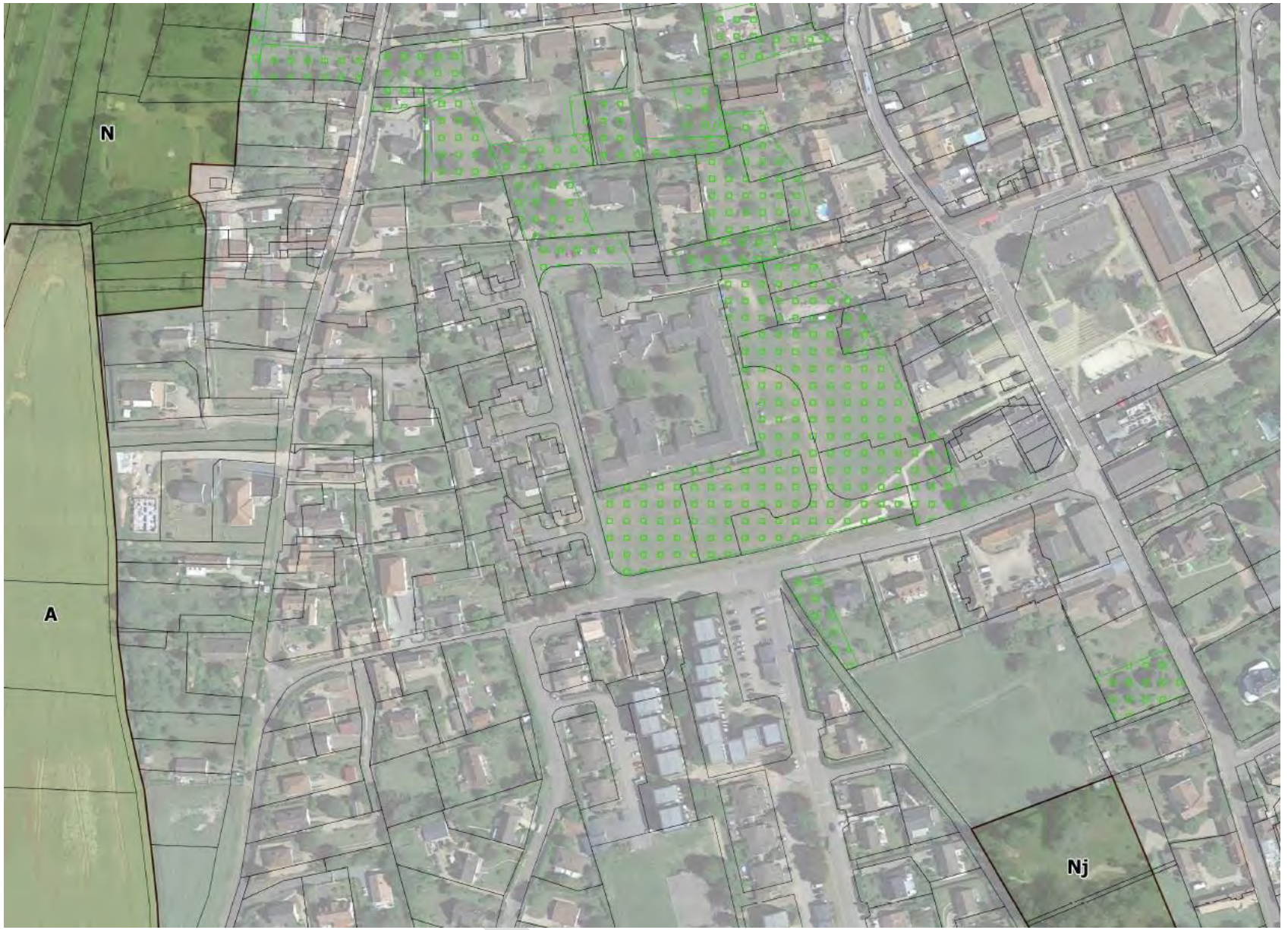
- Préservation du patrimoine végétal **(au titre de l'article L.151**-23)

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 :

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

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*	



LERY Centre
Liste des parcelles :

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

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	

LERY Sud – liste des parcelles

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

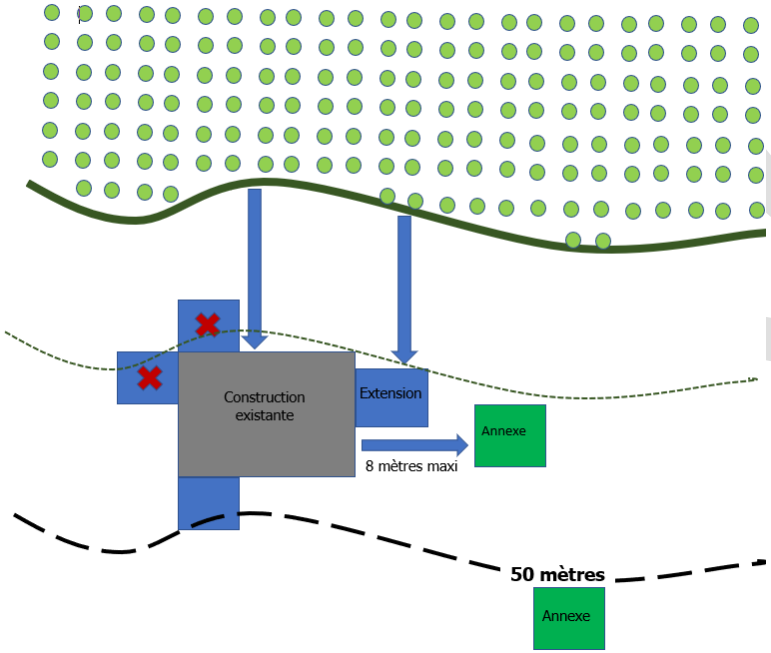
- Préservation des lisières forestières

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

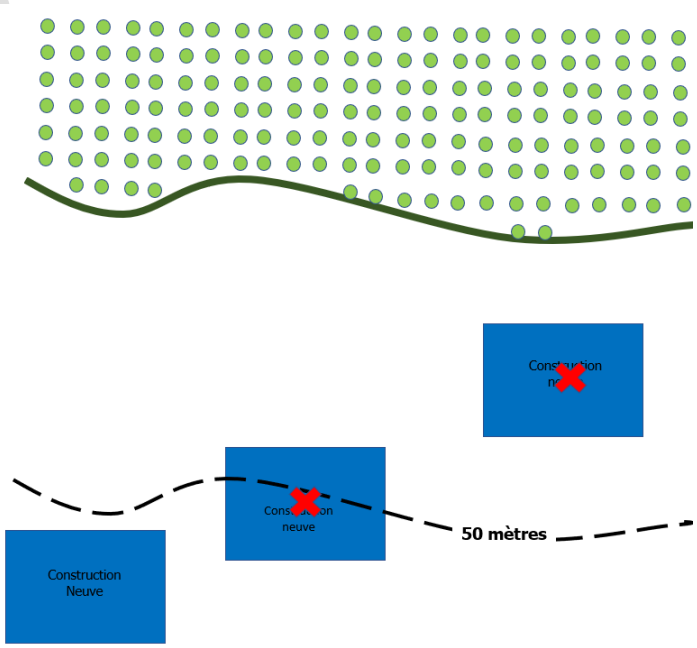
Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

« Sur l'ensemble des zones du PLUi, au sein d'une bande de 50m de profondeur comptée de manière perpendiculaire à partir des lisières forestières identifiées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve de ces deux conditions cumulatives :
- d'être implantées à une distance au moins égale à celle de la construction principale par rapport à la lisière forestière (tout projet de construction ne pourra se rapprocher davantage de la lisière) ;
- pour les annexes, d'être aussi implantées à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent. Seules les annexes inhabitables de moins de 20m² peuvent être autorisées au sein de la bande de 50m (abri de jardin, local technique, etc.)
Toute nouvelle construction en bordure d'une lisière non-identifiée au document graphique fera l'objet d'une étude spécifique au cas par cas ».

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



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



PROJET

Lisière identifiée à Lery

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 des 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.

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

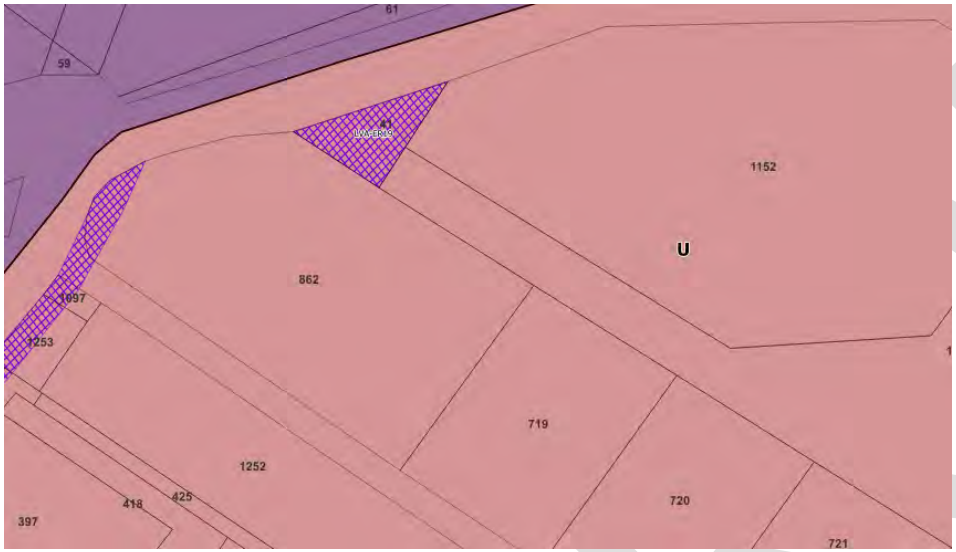
Linéaire commercial à préserver (L.151-16 CU)

PROJET

b) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés

- **Suppression de l'emplacement réservé n°19 –** rue des marguerites

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.

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

PROJET

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

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 – route du Neubourg

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.

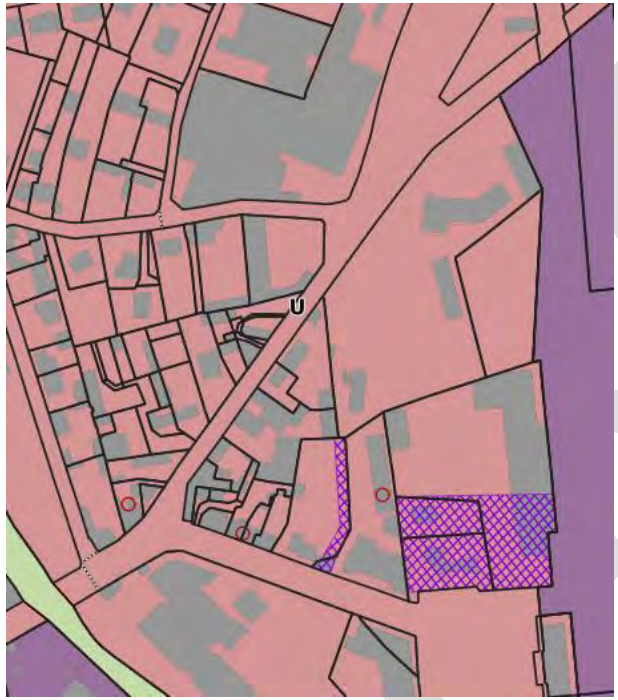
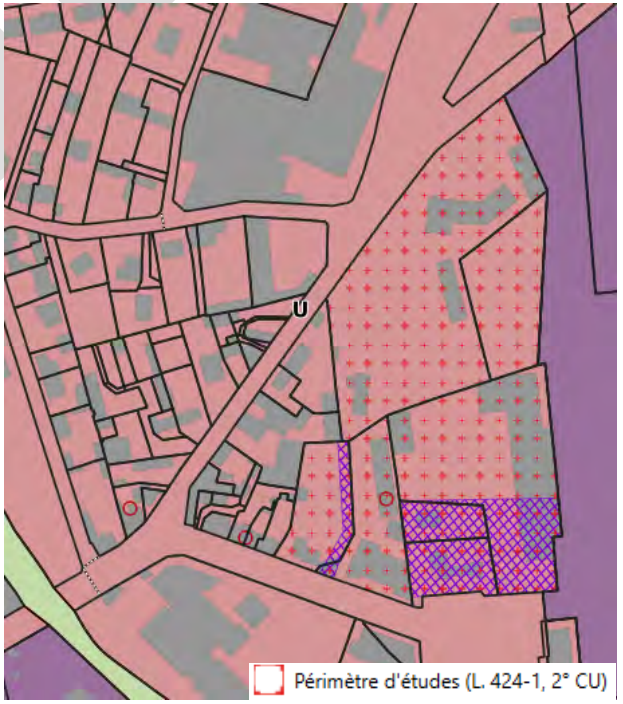
Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification

▪ 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.

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

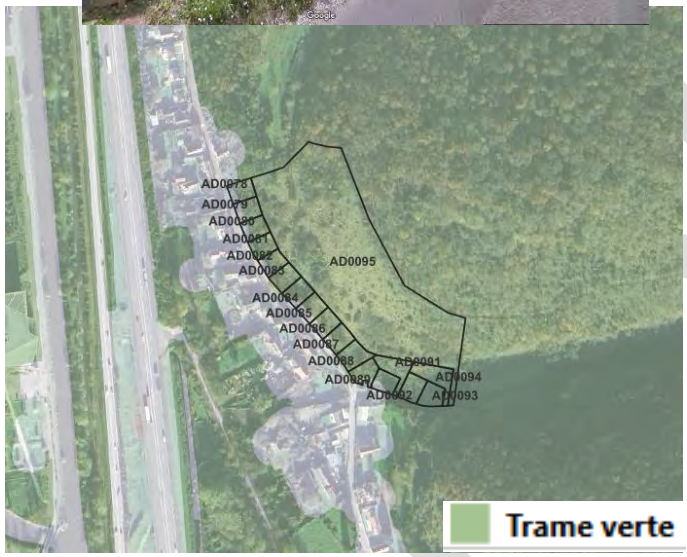
PROJET

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

Des bandes de terrains ont été classées constructibles (en zone U) sur la Chaussée Décrétot lors des évolutions réglementaires antérieures. Leur déclassement en zone Naturelle (N) du PLUi s'explique par :

- Un milieu naturel et la trame verte est bleue à préserver : les talus, haies et arbres structurent le paysage et la TVB locale.

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



Photographies permettant de visualiser le caractère non constructible des terrains.

Parcelles ZB0695 à ZB0699 :

PROJET

La délimitation de la trame verte résulte des études menées par l'Agglomération Seine-Eure en 2021 sur la base du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

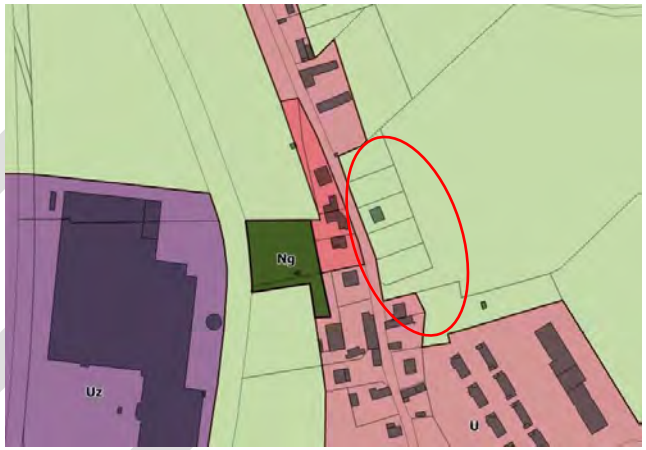
- **L'existence du risque falaise** (Cf. évolution p.123) a été identifié par l'Etat : le secteur est ainsi à protéger pour des raisons de sécurité et de nécessité de prévenir le risque.

- Topographie et application du règlement du PLUi : il est difficile d'appliquer la règle encadrant l'exhaussement et l'affouillements (limite de 0.75m maximum), destiné à prévenir les glissements de terrain. Les pentes déjà trop marquées du secteur rendent la constructibilité inadaptée.

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 :

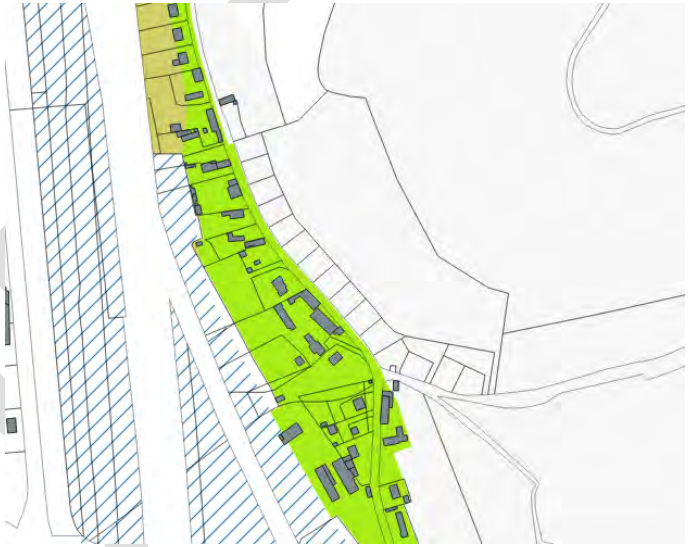
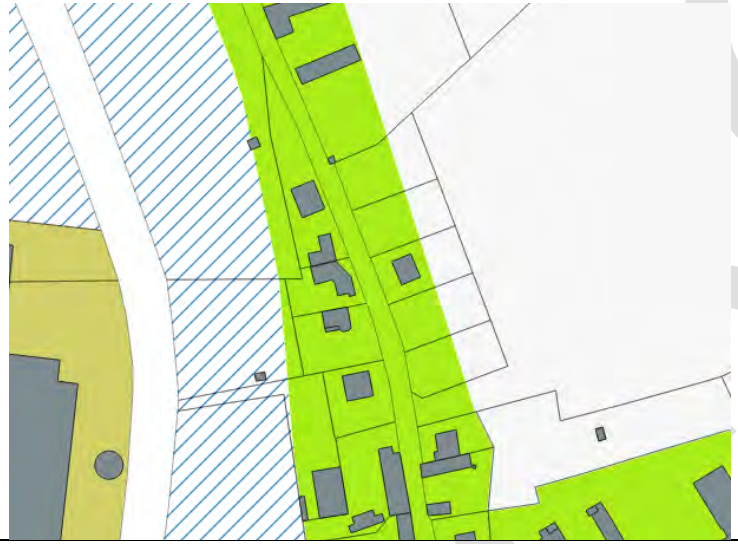
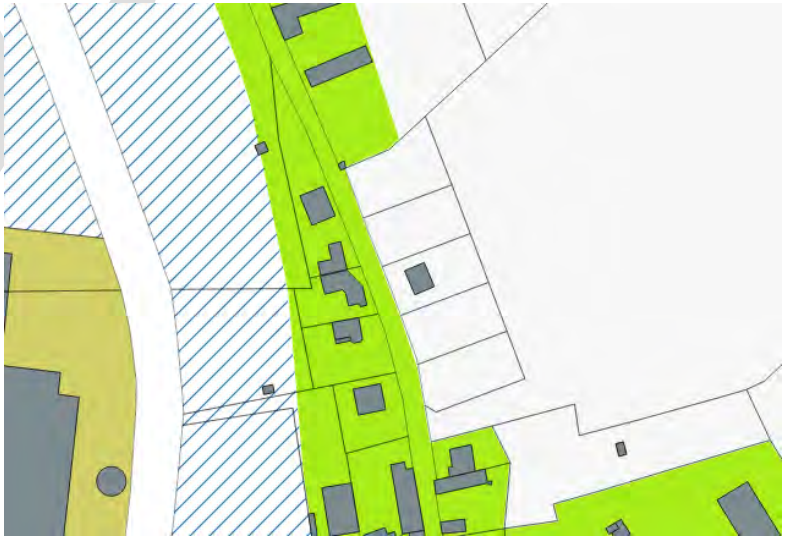
Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	 Le déclassement en zone Naturelle (N) représente une surface de terrains d'un peu plus d'1Ha.

PROJET



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

PROJET

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 règlementation de la zone N s'applique**.

- Déclassement de la parcelle AO0472 en zone N (Naturelle)

La parcelle AO0472, rue JULIE - VICTOIRE DAUBIE, 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 règlementation 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

PROJET

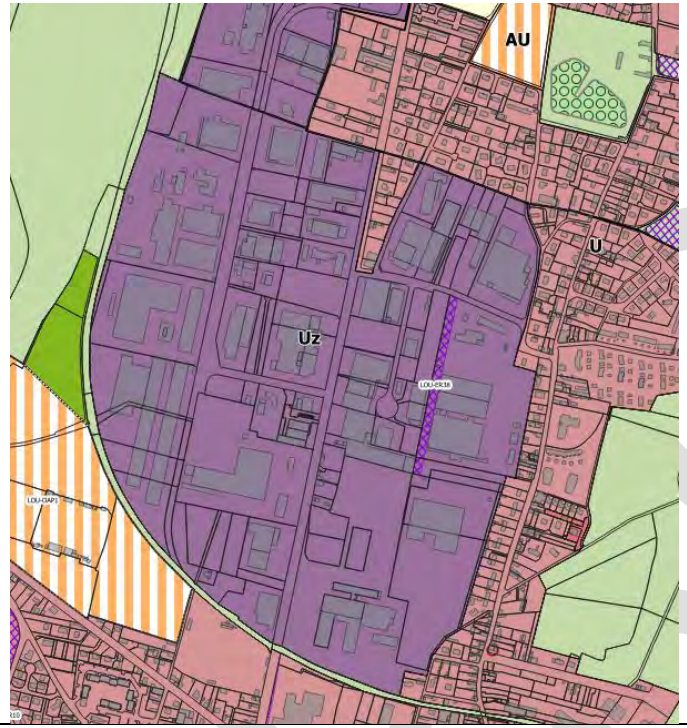
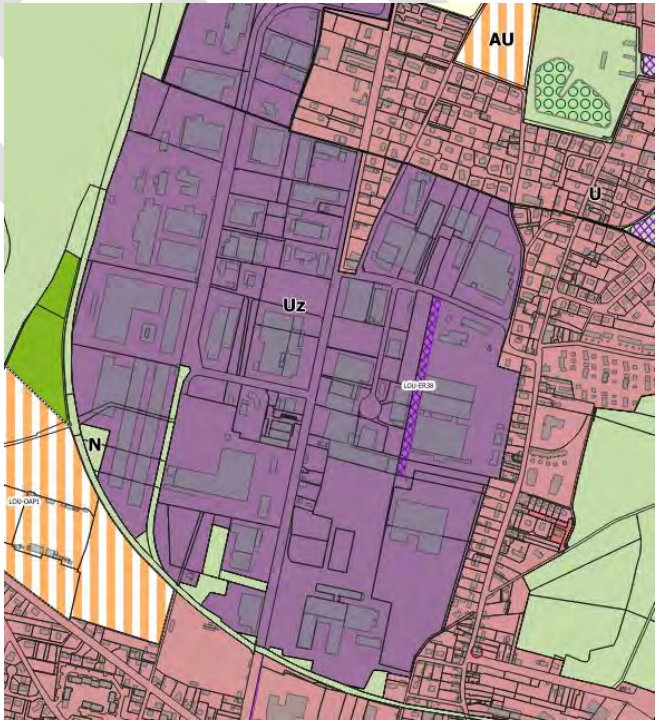
Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
	La règle du taux d'espaces libres à préserver était fixé à 50%, **elle ne s'applique plus** en zone N « sans objet ».

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 règlementation de la zone N s'applique**.

PROJET

- **Secteur d'activités économiques de l'Avenue W. Churchill** : déclassement de parcelles en zone Naturelle (N)

Dans le cadre du travail de prise en compte de la trame verte et bleue à travers les outils règlementaires du PLUi, il est proposé de déclasser les terrains revêtant un caractère naturel et situés dans le prolongement de l'ancien chemin de fer en friche, en zone les protégeant de toute nouvelle construction ou artificialisation des sols (zone N). La conservation des haies, arbres, espaces verts et bosquets existants, contribue en effet au maintien de la continuité écologique du site entre ces réservoirs.

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

PROJET

- Zooms

PROJET

- 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 règlementaire, 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 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 ne s'applique pas en zone A « sans objet ».	 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	**Plan des hauteurs APRES modification**
Une règlementation spécifique relative à la hauteur s'applique en zone N. 	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 institue des secteurs de sédentarisation de l'habitat des gens du voyage, matérialisés au plan de zonage et assortis de dispositions particulières. 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.

Il s'agit de régulariser des situations existantes en identifiant les terrains concernés et en les classant dans des secteurs autorisant le stationnement de caravanes à usage d'habitat permanent :

- 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.

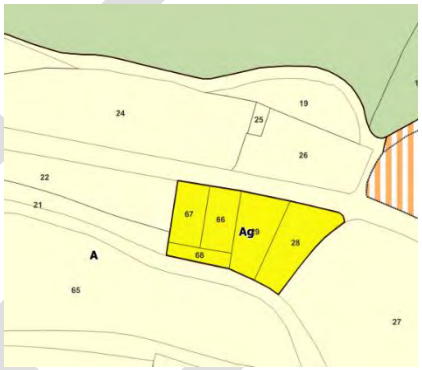
A Louviers, il a été recensé 25 parcelles pour lesquelles la règlementation spécifique s'appliquerait.

Liste des parcelles classées « Ug »	Liste des parcelles classées « Ag »	Liste des parcelles classées « Ng »
Ruelle des Cailloux : AB0488 ; AB0490 ; AB0491 ; AB0489 et AB0493 *Chaussée Decrétot* : AW0325 ; AW0324 ; AW0326 ; AW0320 ; AW0322 ; AW0234 ; AW0323 ; AV0172 ; AV0173 ; AW0235 ; AW0386 ; AW0388.	*Route d'Elbeuf* : AR0029 ; AR0028 ; AR0066 ; AR0067	*Avenue des Peupliers (Chaussée Décrétot) :* AW0262 ; AW0328 *Chemin de la Mare St Lubin* : AO0553 ; AO0554
Somme surfacique « Ug » : 5812m²	Somme surfacique « Ag » : 5589m²	Somme surfacique « Ng » : 4497m²

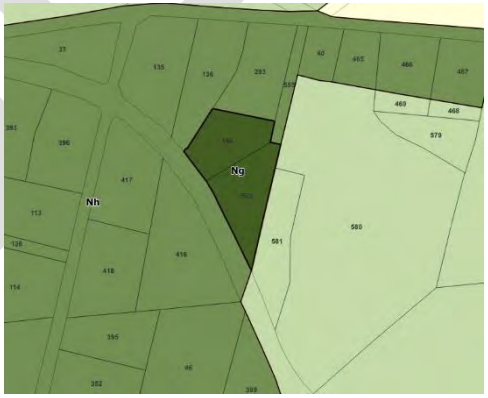
Le règlement du PLUi disposerait dans ces zones que : « *l'installation de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sera autorisé* ». La distinction avec les autres zones sera donc clairement liée au stationnement de caravanes.

Concernant l'édification de construction (maison d'habitation) :
En zone U, ce secteur est déjà destiné à recevoir des constructions. Cependant, il sera précisé pour les classements en secteur Ag et Ng que l'édification de nouvelles constructions sera autorisée.

PROJET

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
Route d'Elbeuf	
Rue St Hildevert	
Chaussée Décretot	

PROJET

Chaussée Décretot		
Hameau St Lubin		

PROJET

- 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 règlementation 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 Crosne.

Plan des espaces libres de pleine terre AVANT modification	Plan des espaces libres de pleine terre APRES modification

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.

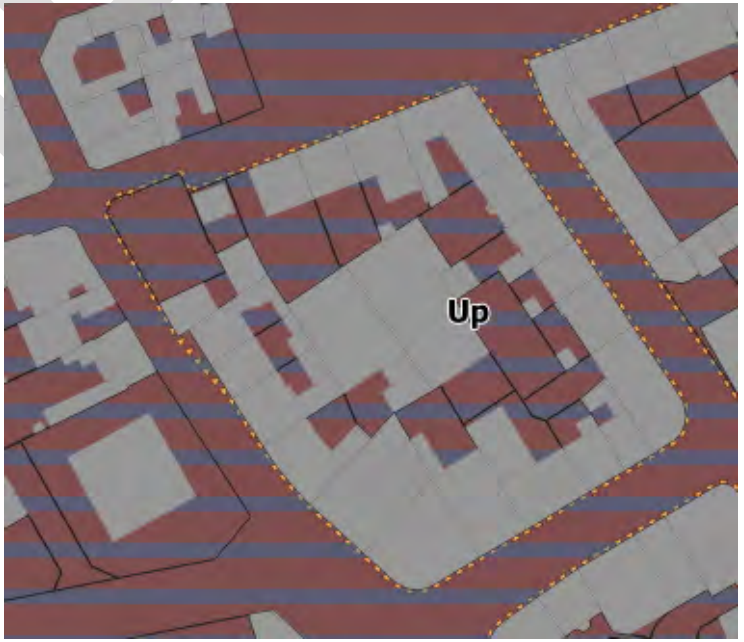
« *En zone Up, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction****, à l'exception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

PROJET

b) Modifier / créer / supprimer des emplacements réservés

- Suppression d**e l'**emplacement réservé n°19 **–** rue aux Huiliers

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

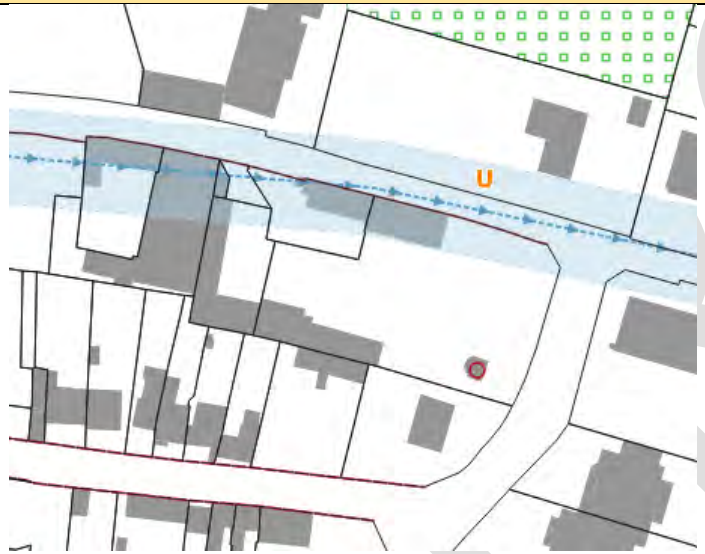
Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
 Emplacement réservé (L.151-41 CU) Règles spécifiques en matière de stationnement pour la ville de Louviers (R.151-44 CU)	 L'emplacement réservé ne figure plus au plan de zonage n°1.

PROJET

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)

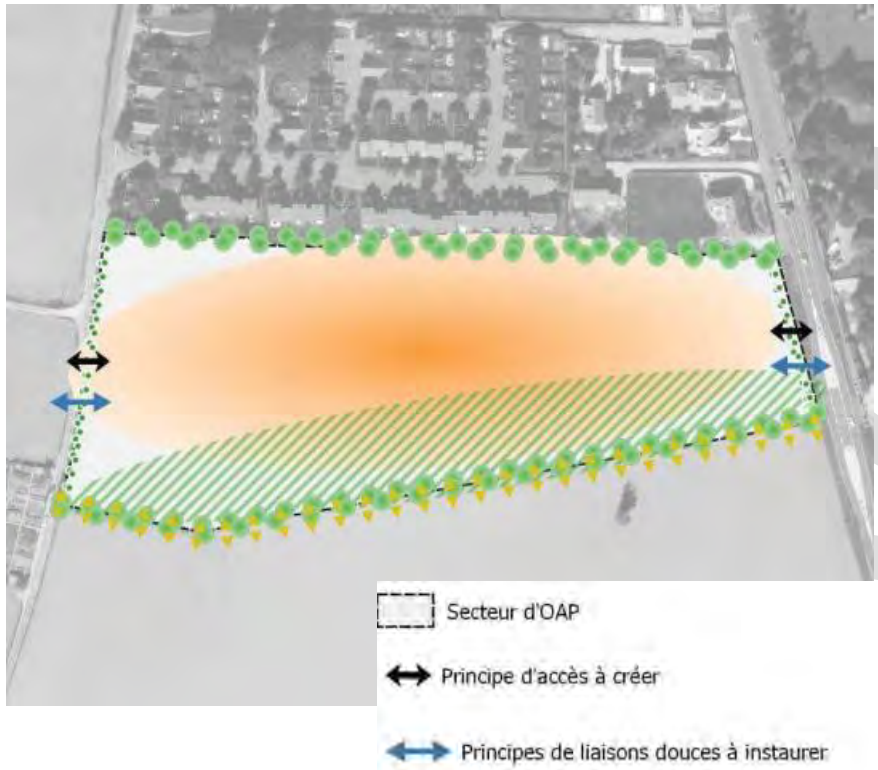
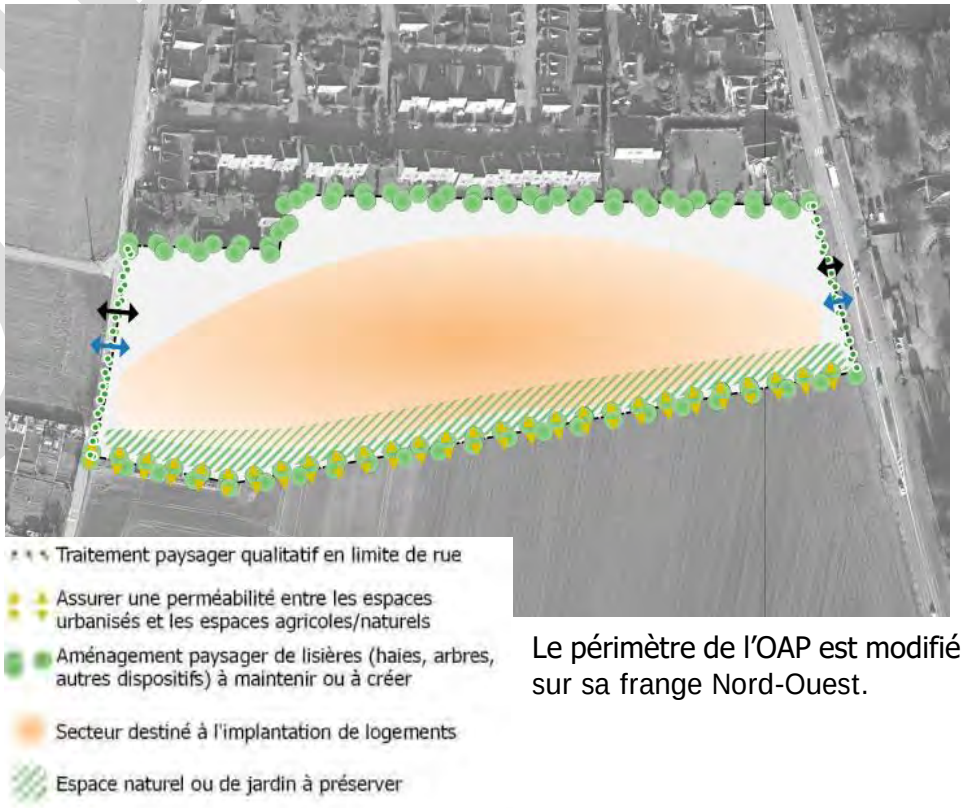
PROJET

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

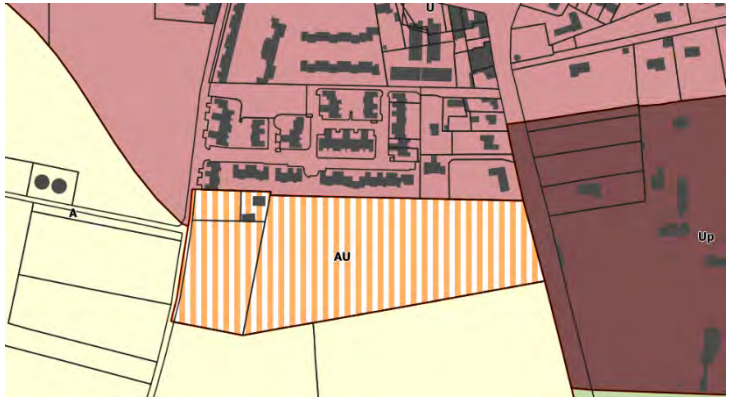
- Modification du périmètre **de l'OAP route d'Evreux**

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.

Schéma de principe de l'OAP AVANT modification	Schéma de principe de l'OAP APRES modification
	 Le périmètre de l'OAP est modifié sur sa frange Nord-Ouest.

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
	

Plan des espaces libres de pleine terre AVANT modification	Plan des espaces libres de pleine terre APRES modification
Sur les parcelles ZC0079 et ZC0080, le plan des espaces libres renvoie à l'application de **l'OAP.** 	Les parcelles sont désormais concernées par un minimum de 30 % d'espaces libres de pleine terre à préserver.

PROJET

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification
Sur les parcelles ZC0079 et ZC0080, le plan des hauteurs renvoie à l'application de **l'OAP.** 	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.

PROJET

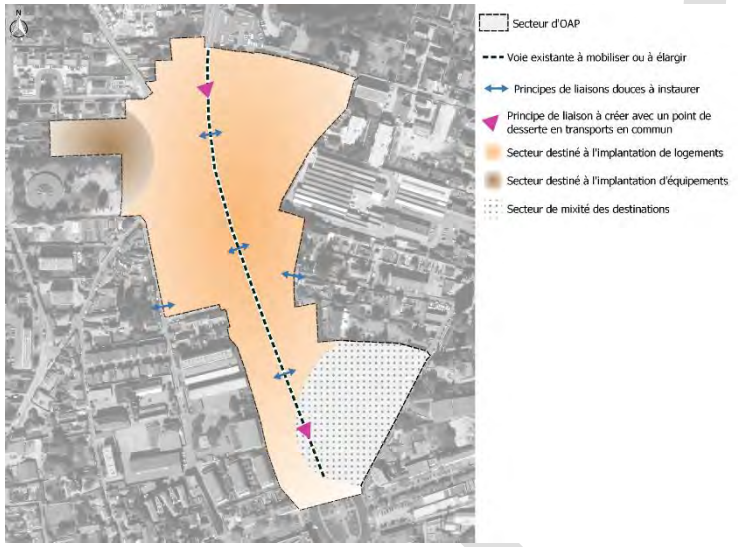
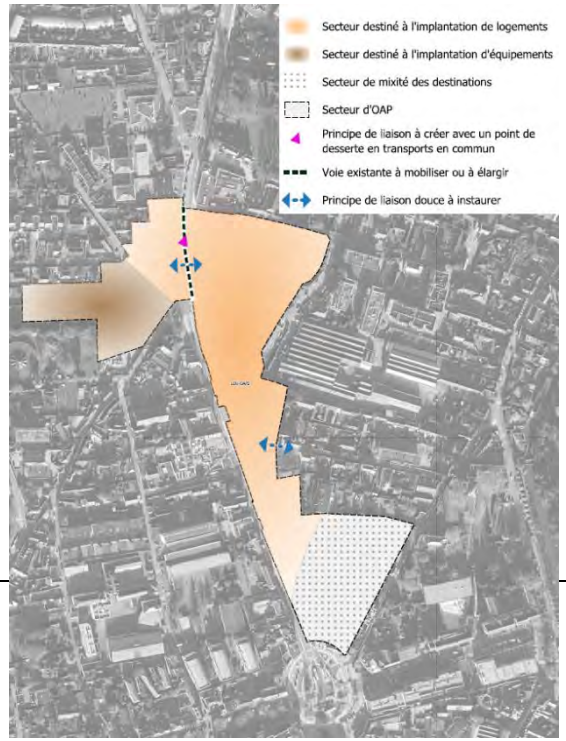
- **Modification de l'OAP du 11 novembre**

Le périmètre de l'OAP du 11 novembre a été révisé. Le périmètre a été réduit (surface de 8,6 Ha) et seule l'orientation liée à la hauteur de l'opération a évolué :

<table>
<tr><td colspan="3">ORIENTATION MODIFIÉE :</td></tr>
<tr><td>Volume des constructions</td><td colspan="2">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. <u>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.</u>

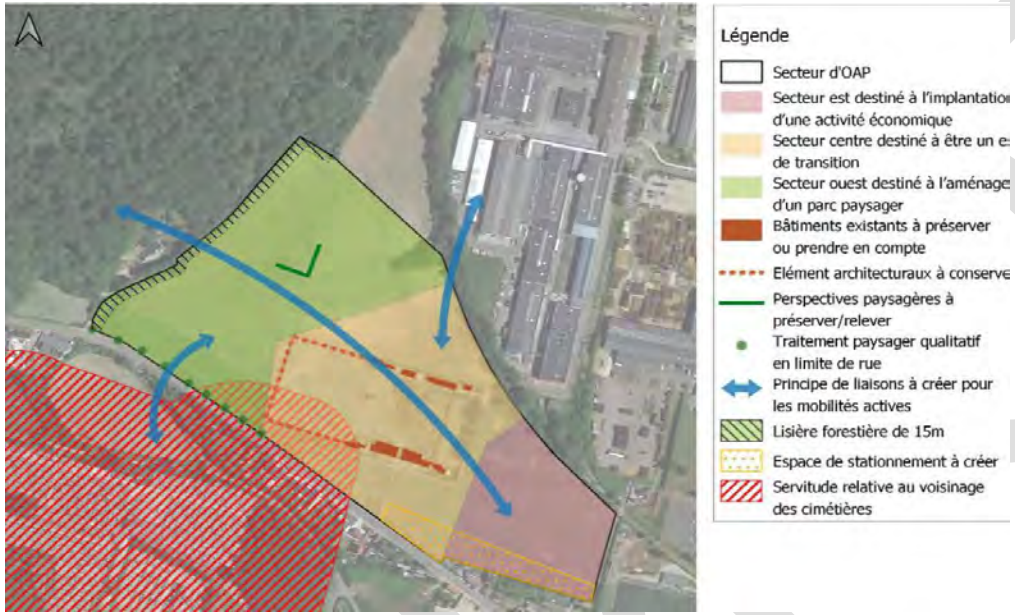
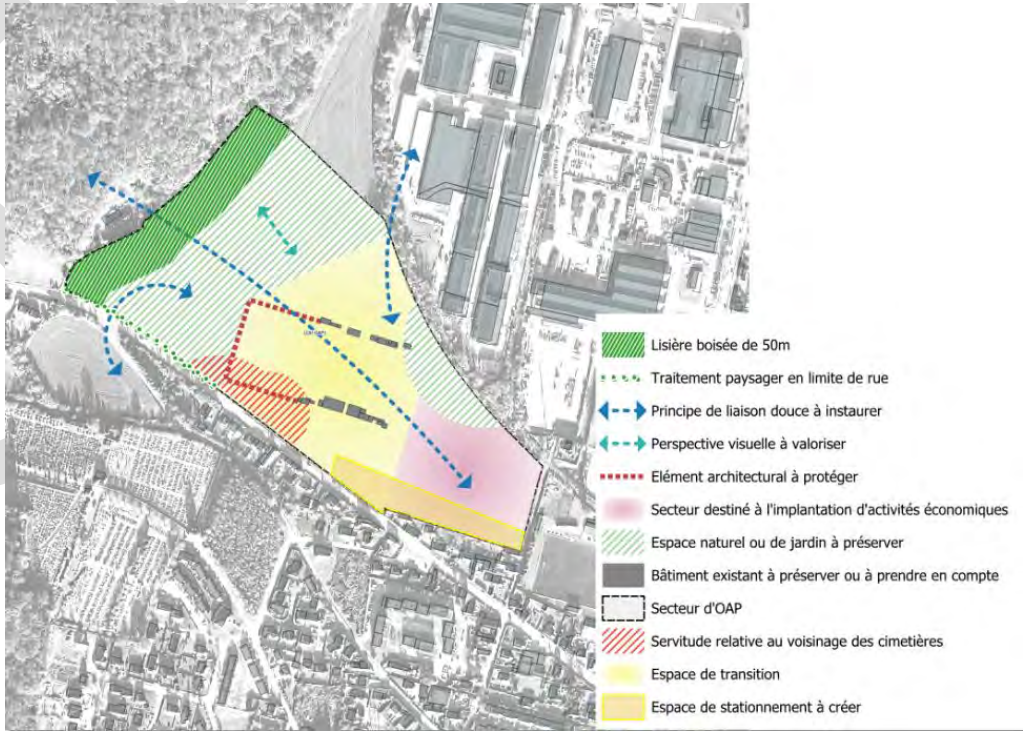
En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation ».</td></tr>
<tr><td colspan="2">Schéma de principe AVANT modification</td><td>Schéma de principe APRES modification</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

PROJET

- **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.

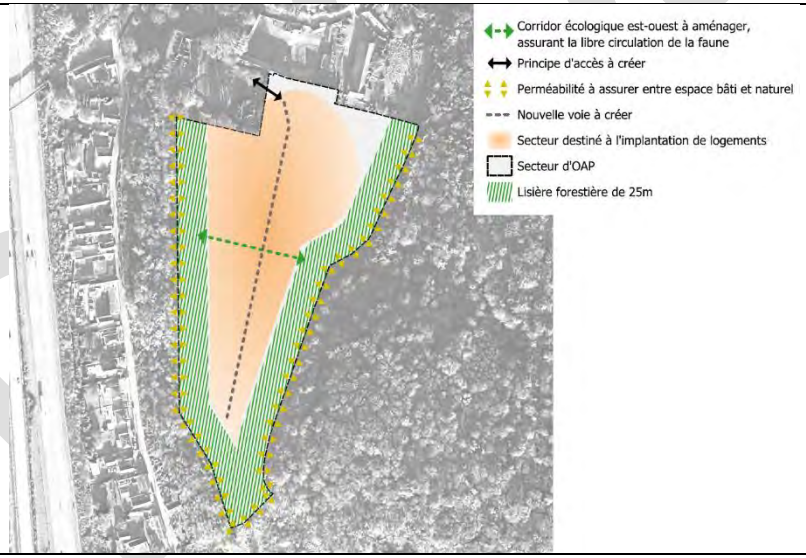
Schéma de principe de l'OAP AVANT modification	Schéma de principe de l'OAP APRES modification
	

- **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	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 q**ue 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.
2.5 Qualité environnementale	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. Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 80 % *(initialement à 70%)* de la superficie de chaque terrain constructible.
3. Schéma global des **principes d'aménagement**	

PROJET

e) Préserver la trame verte et bleue locale

Le plan de zonage du PLUi identifiera les limites forestières pour lesquelles la règlementation 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 :

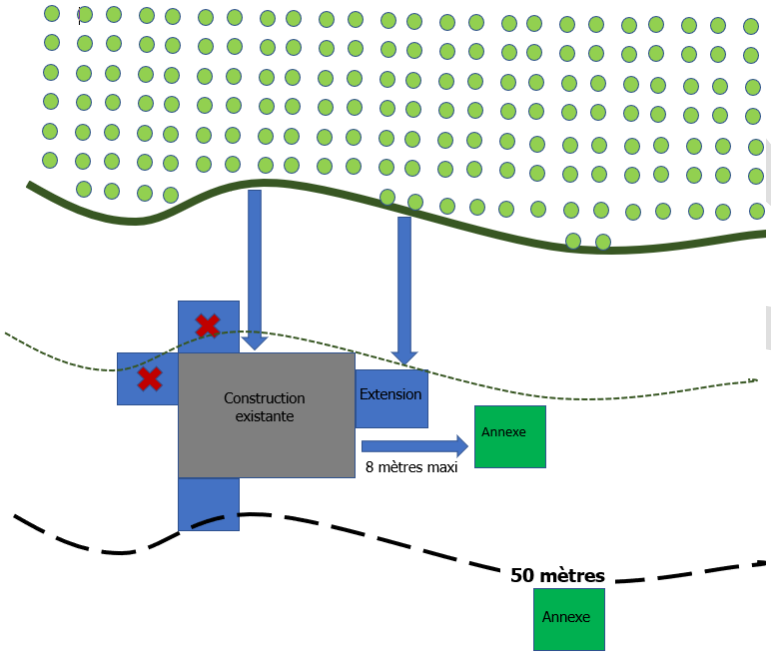
« Sur l'ensemble des zones du PLUi, au sein d'une bande de 50m de profondeur comptée de manière perpendiculaire à partir des lisières forestières identifiées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve de ces deux conditions cumulatives :

- d'être implantées à une distance au moins égale à celle de la construction principale par rapport à la lisière forestière (tout projet de construction ne pourra se rapprocher davantage de la lisière) ;

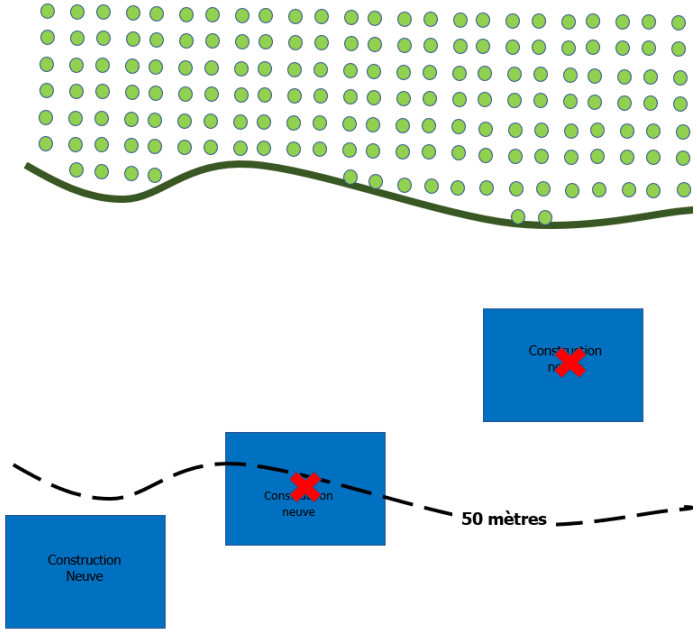
- pour les annexes, d'être aussi implantées à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent. Seules les annexes inhabitables de moins de 20m² peuvent être autorisées au sein de la bande de 50m (abri de jardin, local technique, etc.)

Toute nouvelle construction en bordure d'une lisière non-identifiée au document graphique fera l'objet d'une étude spécifique au cas par cas ».

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



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



PROJET

Louviers – Chaussée Decrétot
N
U
Limite de lisière forestière
Bande de 50m

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

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'Artrois

Rue du clos st-Lubin

Allée des Flandres

Chemin de la côte verte

Louviers

Limite de lisière forestière

Bande de 50m

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

PROJET

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

PROJET

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

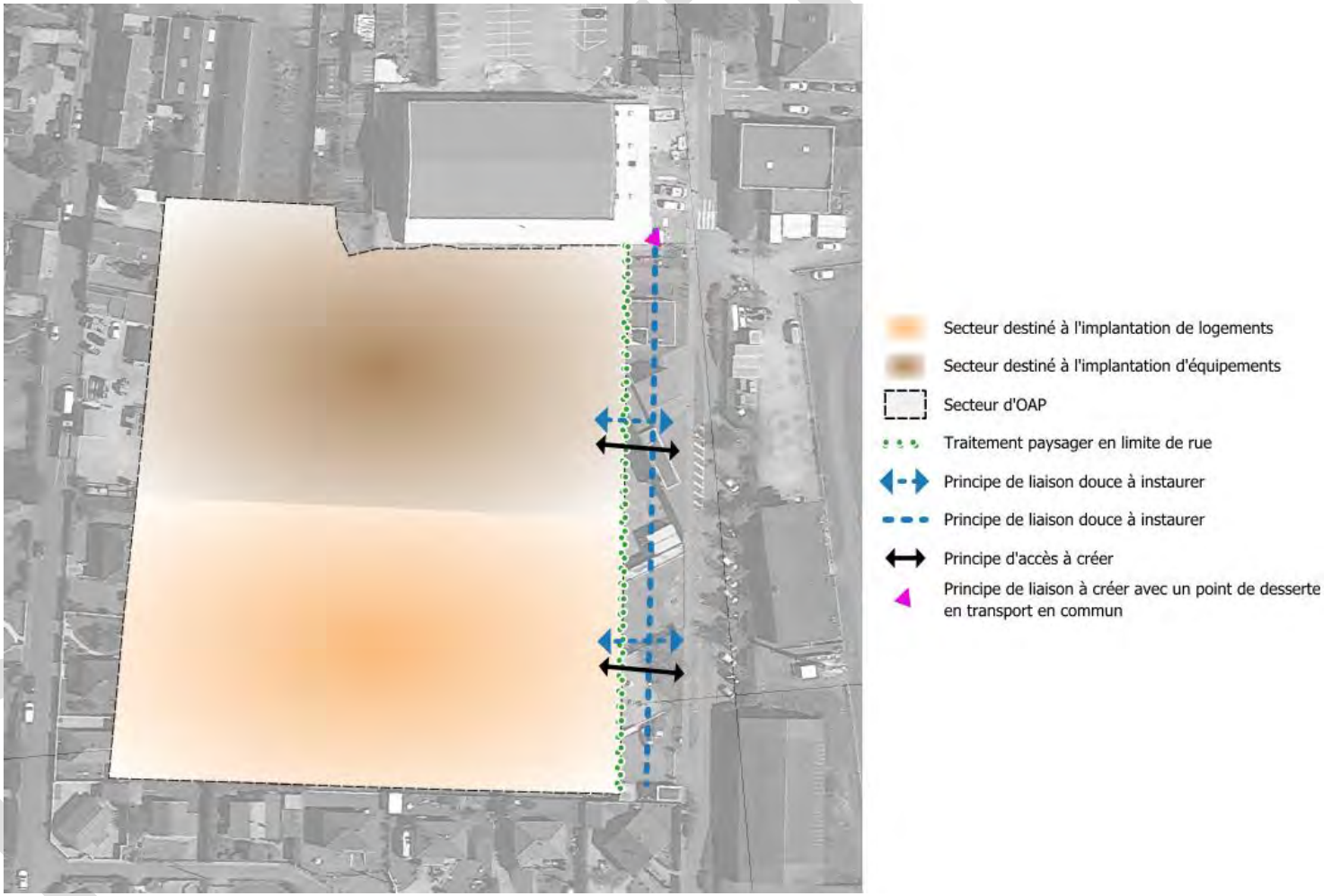
Pont de l'Arche

- **Modification de l'OAP C**ollège

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	La su**perficie 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.** *« Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1.2Ha :* → *Environ 6000m² voués à l'habitat,* → *Environ 6000m² voués à l'équipement ».*
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	Le terme « opération unique » est supprimé : *« 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 ».~~* Le nombre de logement est revu à la baisse : *« 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 ».*
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	L'évolution du périmètre **modifie les possibilités d'accès au site** : *« L'accès au site devra se rattacher à la voie existante, rue du Président Kennedy »* *« 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** ».*

PROJET

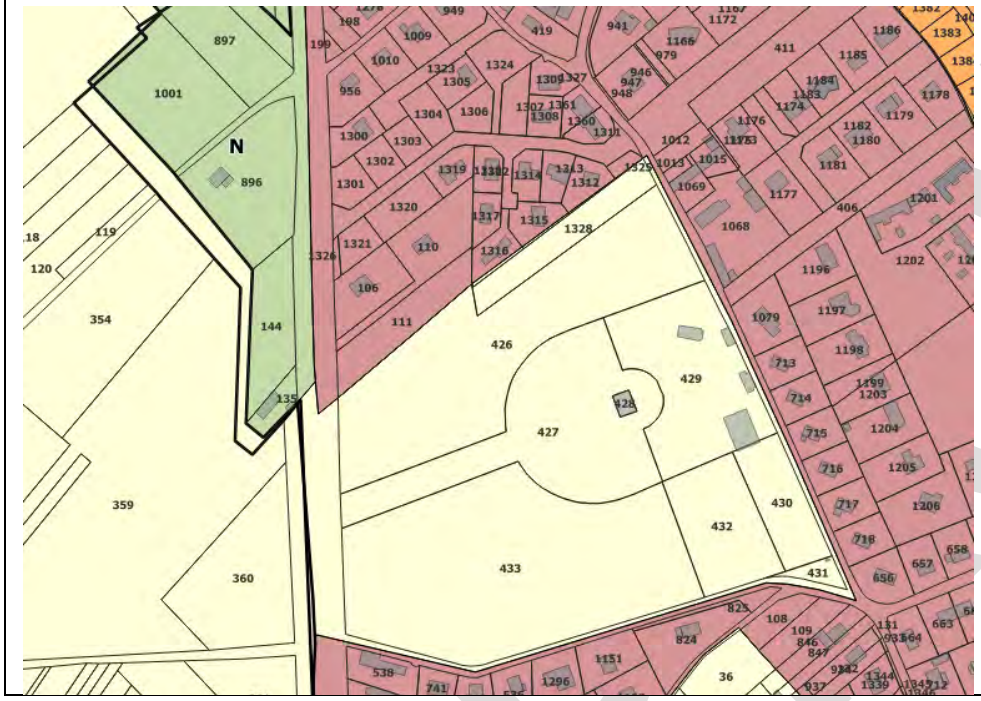
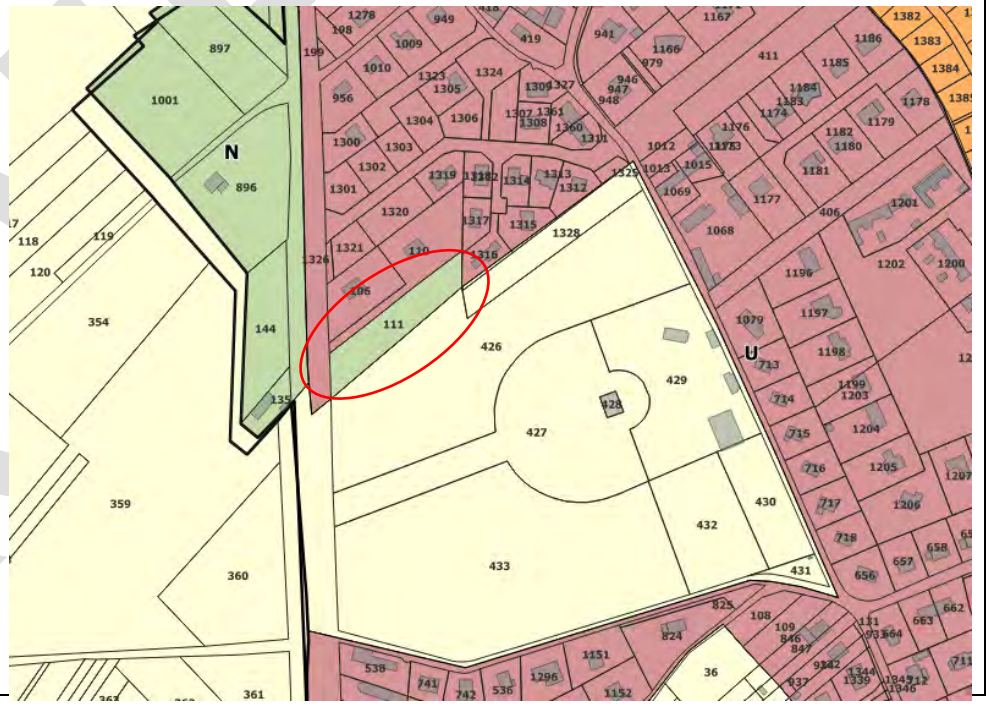
2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun	*« L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site ».*
3. Schéma global des **principes d'aménagement**	

PROJET

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, située le long de la route nationale n°15, en zone Naturelle (N) en raison de son caractère arboré à préserver.

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

PLUi

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

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

PROJET

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-Du-Etienne 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 :

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

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

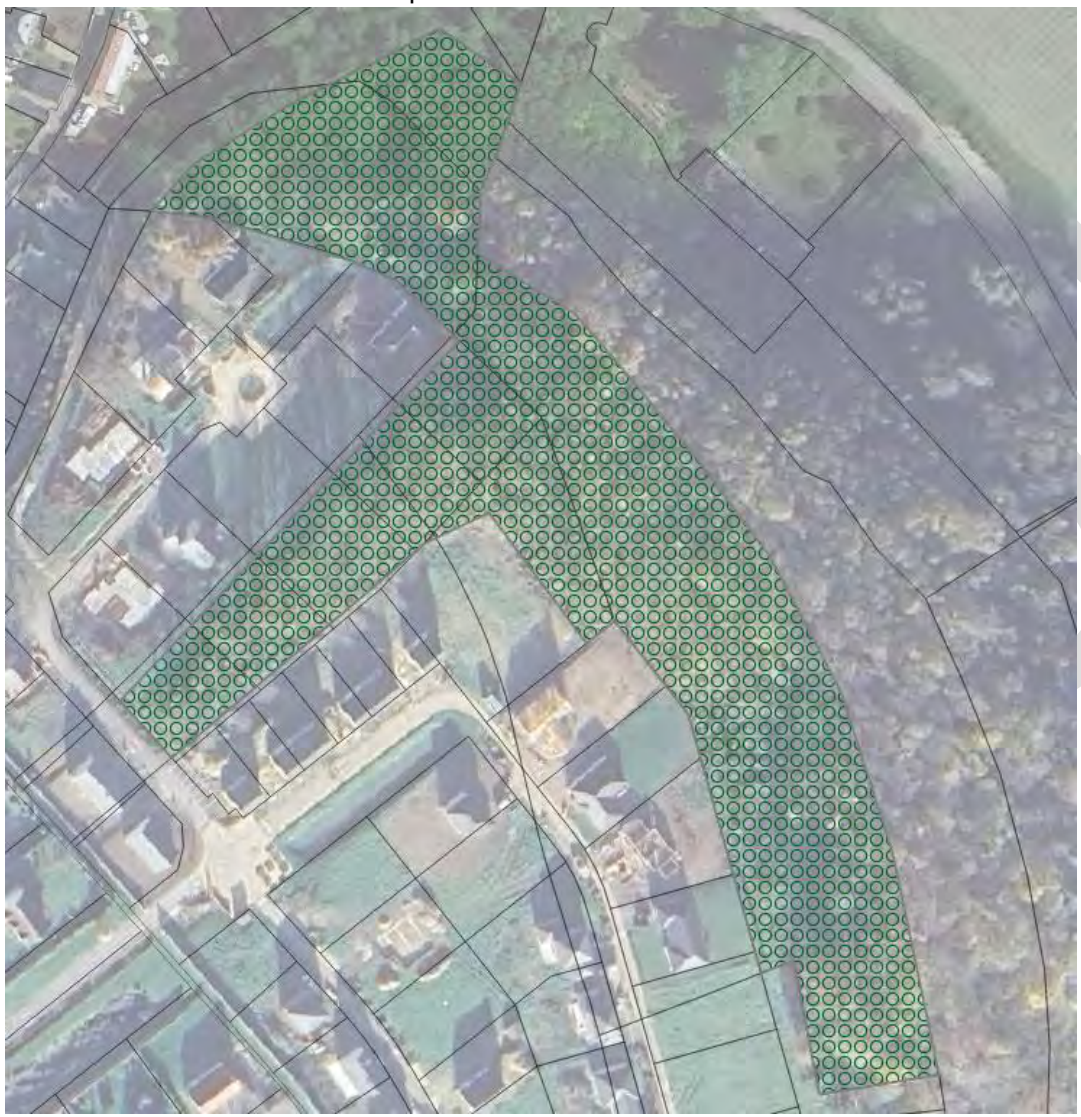
B0201	*B0432*	*ZC0155*
B0667	*B0430*	*B1128*
B1024	*B1125*	*B1154*
B0210	*B0371*	*B1155*
B0233	*ZC0053*	*B1081*
B0234	*B0856*	*B0256*
B0932	*B0855*	*B0259*
ZC0065	*B0368*	
B1217	*B0798*	
B1202	*B0797*	
B0411	*ZC0052*	
B1172	*ZC0090*	
B0426	*ZC0184*	
B0433	*ZC0145*	

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

PROJET

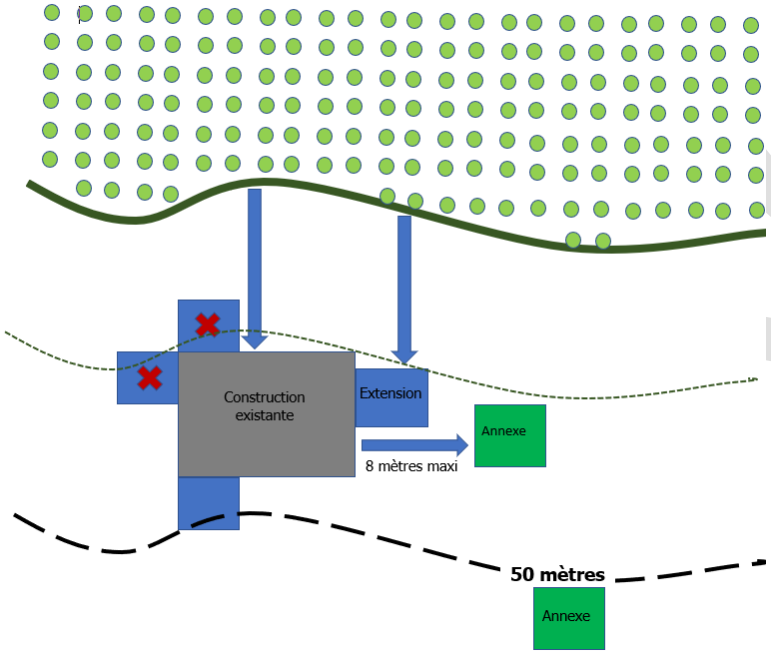
- Préservation des lisières forestières

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

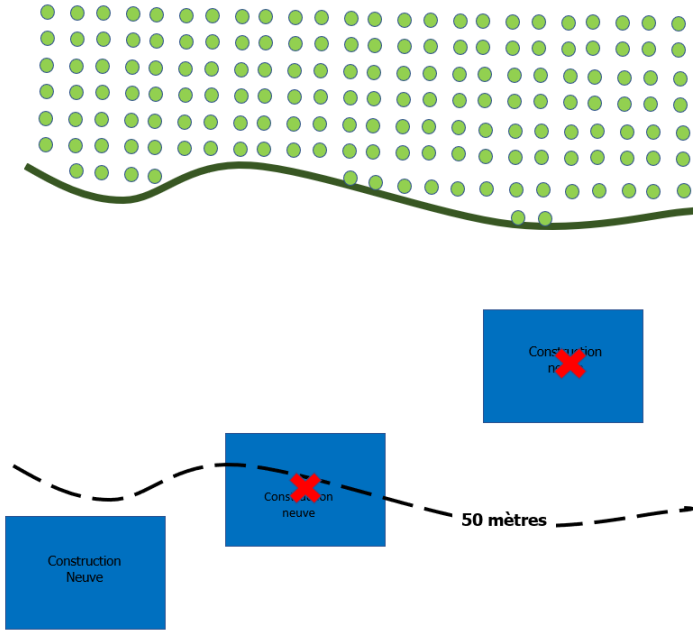
Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

« Sur l'ensemble des zones du PLUi, au sein d'une bande de 50m de profondeur comptée de manière perpendiculaire à partir des lisières forestières identifiées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve de ces deux conditions cumulatives :
- d'être implantées à une distance au moins égale à celle de la construction principale par rapport à la lisière forestière (tout projet de construction ne pourra se rapprocher davantage de la lisière) ;
- pour les annexes, d'être aussi implantées à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent. Seules les annexes inhabitables de moins de 20m² peuvent être autorisées au sein de la bande de 50m (abri de jardin, local technique, etc.)
Toute nouvelle construction en bordure d'une lisière non-identifiée au document graphique fera l'objet d'une étude spécifique au cas par cas ».

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



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



PROJET

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

PROJET

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

Saint Pierre du Vauvray

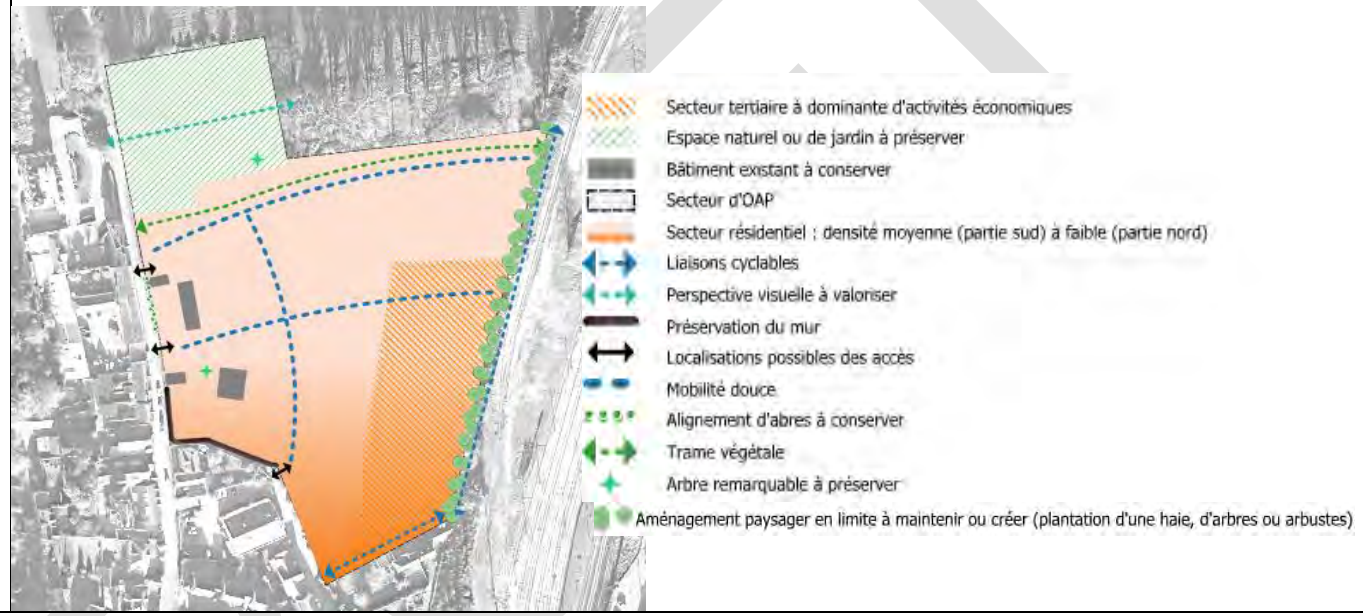
a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 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 :	
2.1. Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	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) pouvant inclure d'autres fonctions comme des équipements ou de l'activité artisanale, tertiaire et/ou commerciale. L'objectif est de développer au moins 50 logements à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.
2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques	▪ *Qualité environnementale :* **L'esprit eco**-quartier recherché se traduira notamment par la végétalisation du quartier et la préservation de la biodiversité : 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. Le séquoia situé dans la partie nord du site devra être conservé. Les autres arbres identifiés sur le schéma de principe seront conservés. **En partie Nord, l'aménagement du site permettra un maintien partiel au moins de la trame végétale naturelle existante.** En partie Est, la frange végétalisée existante devra être conservée ou reconstituée.

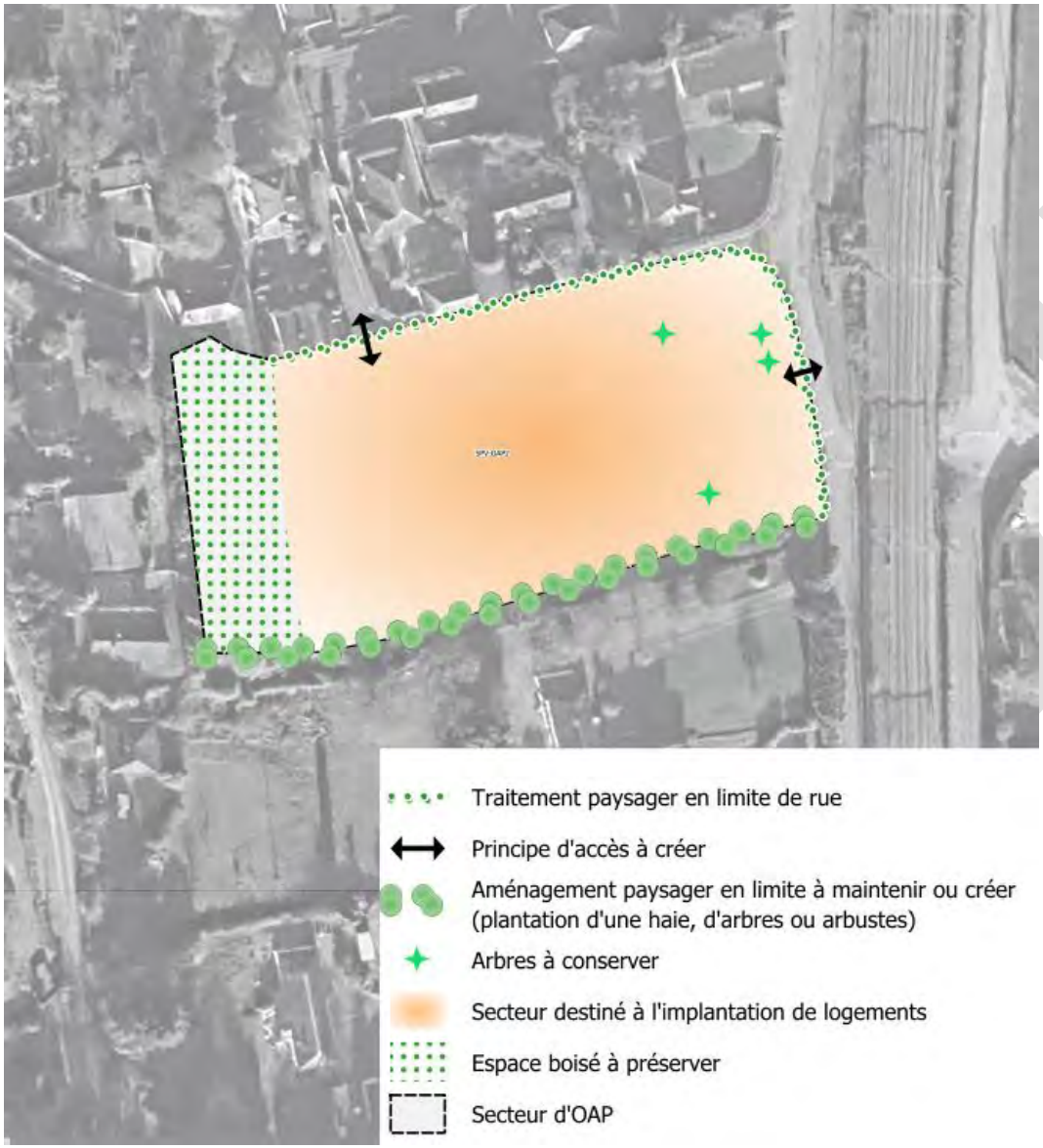
PROJET

2.6 Les objectifs poursuivis en **matière d'insertion architecturale,** urbaine et paysagère	▪ *Volume des constructions :* **La densité et la hauteur des constructions marqueront progressivement l'opération : moyenne en parti**e sud et faible en partie Nord.
3. Schéma global des principes **d'aménagement**	

PROJET

- **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 règlementation : 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.

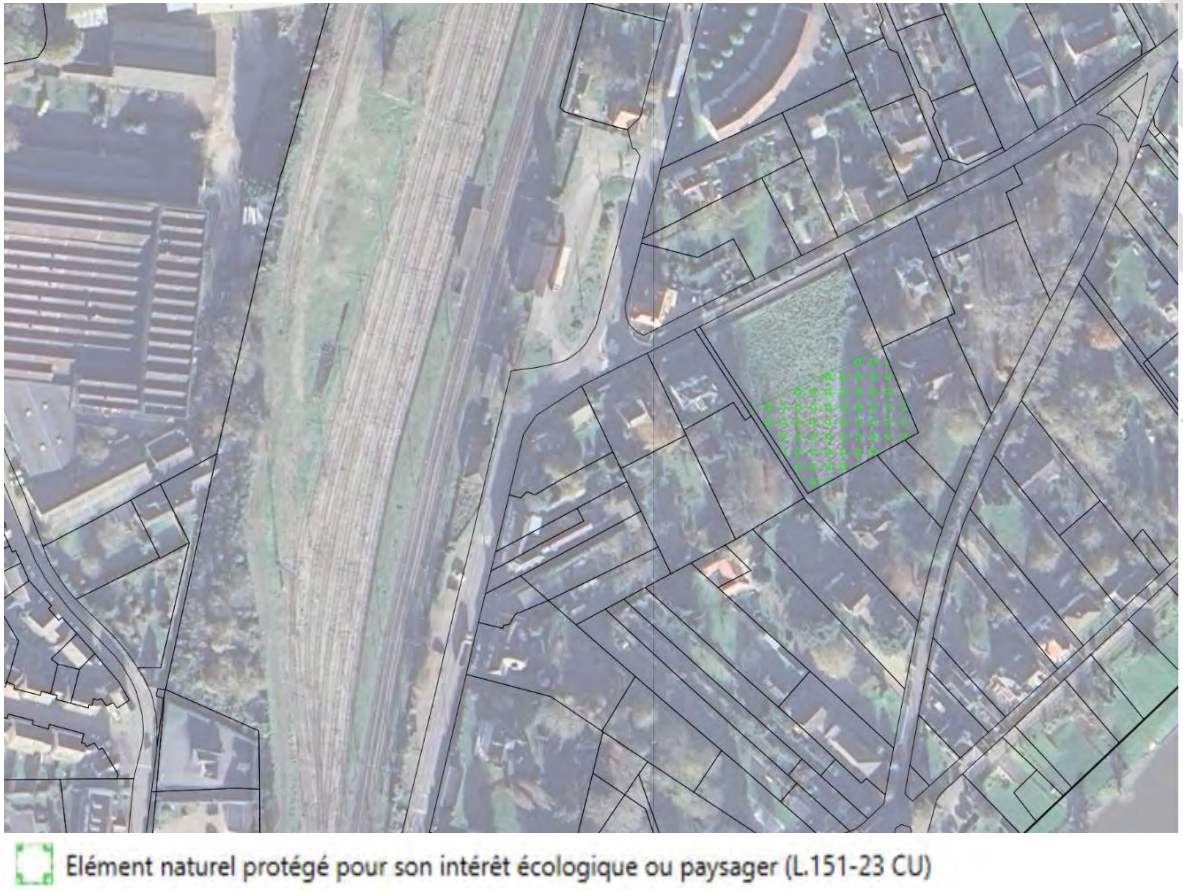
→ Le plan des hauteurs sera ainsi modifié :

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification

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*

PROJET

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

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

PROJET

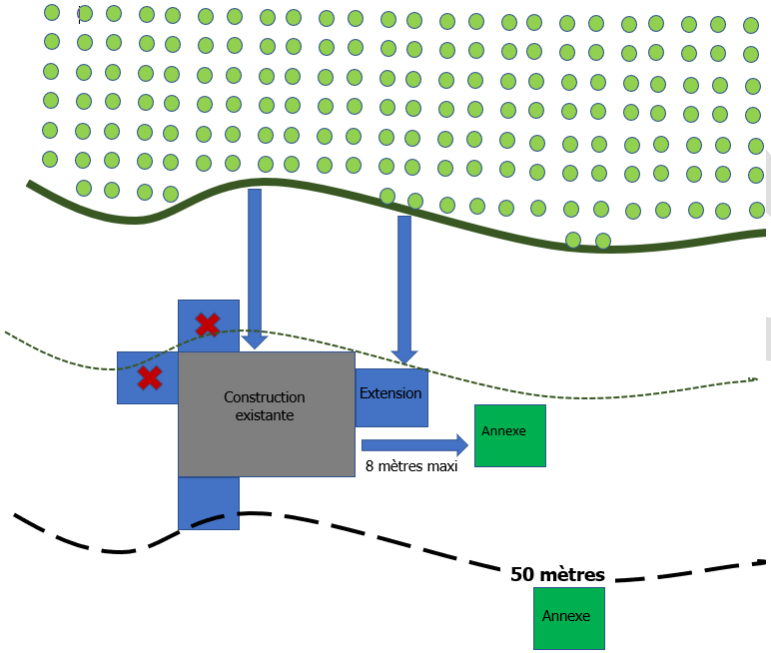
- Préservation des lisières forestières

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

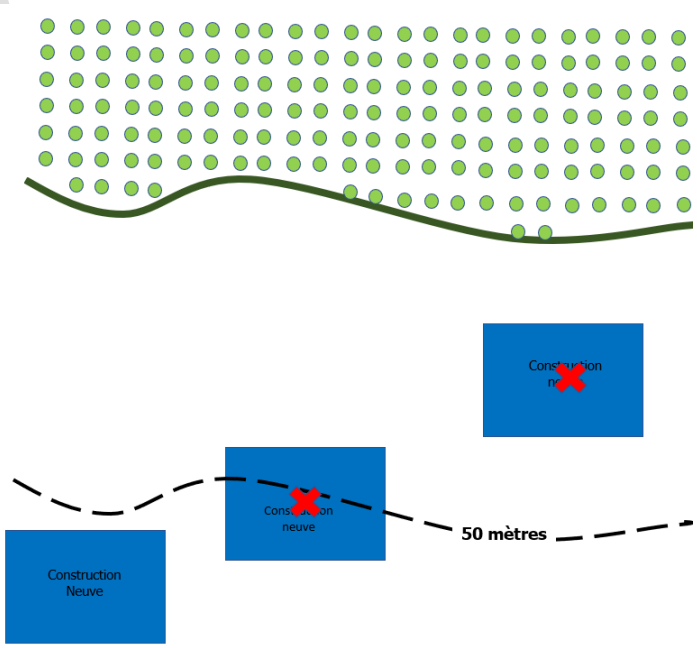
Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

« Sur l'ensemble des zones du PLUi, au sein d'une bande de 50m de profondeur comptée de manière perpendiculaire à partir des lisières forestières identifiées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve de ces deux conditions cumulatives :
- d'être implantées à une distance au moins égale à celle de la construction principale par rapport à la lisière forestière (tout projet de construction ne pourra se rapprocher davantage de la lisière) ;
- pour les annexes, d'être aussi implantées à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent. Seules les annexes inhabitables de moins de 20m² peuvent être autorisées au sein de la bande de 50m (abri de jardin, local technique, etc.)
Toute nouvelle construction en bordure d'une lisière non-identifiée au document graphique fera l'objet d'une étude spécifique au cas par cas ».

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



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



PROJET

Limite de lisière forestière
Bande de 50m
A
N
A

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

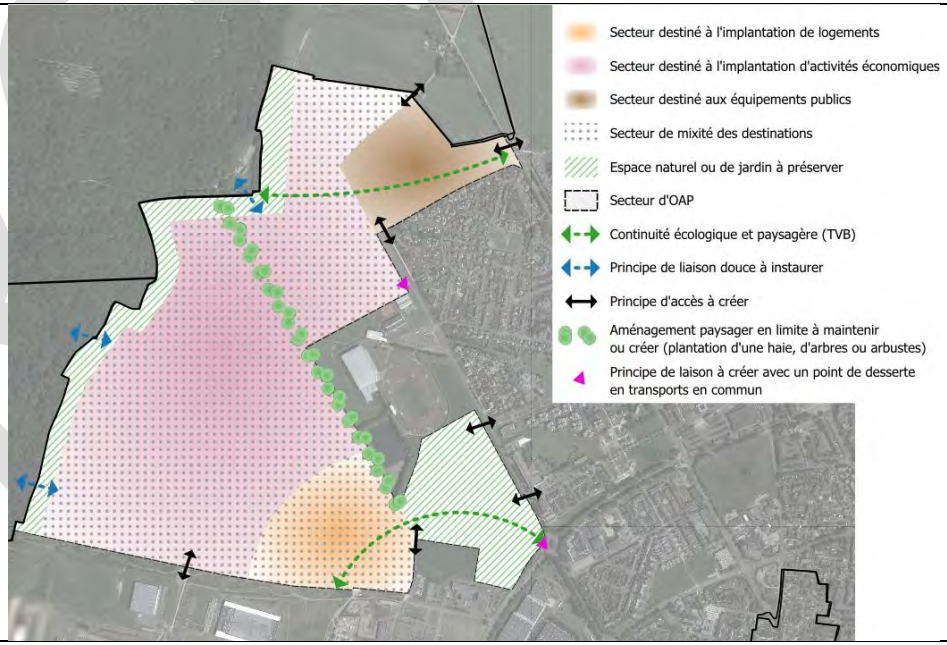
PROJET

Limite de lisière forestière

Bande de 50m

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

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

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques	*Qualité environnementale :* 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. A été ajouté : *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.*
3. Schéma global des principes **d'aménagement**	

PROJET

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 protéger au titre de l'article L.151-23 du Cu.

b) Mettre à jour le zonage

- Base de loisirs – Modific**ation de zonage du bassin d'avir**ons 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'entrainements et de compétitions de plus grandes envergures.

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

PROJET

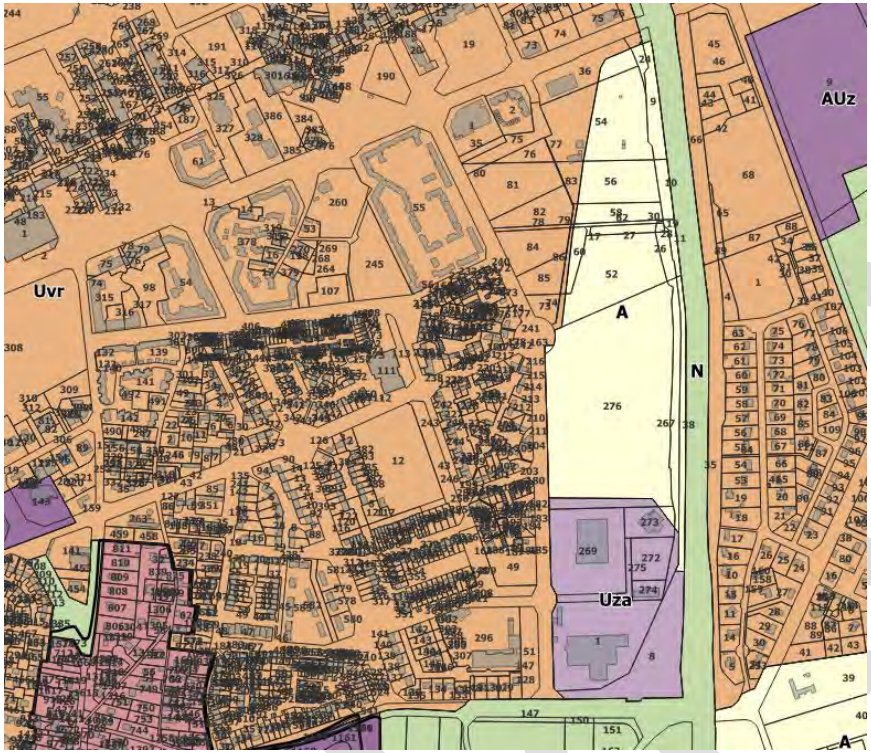
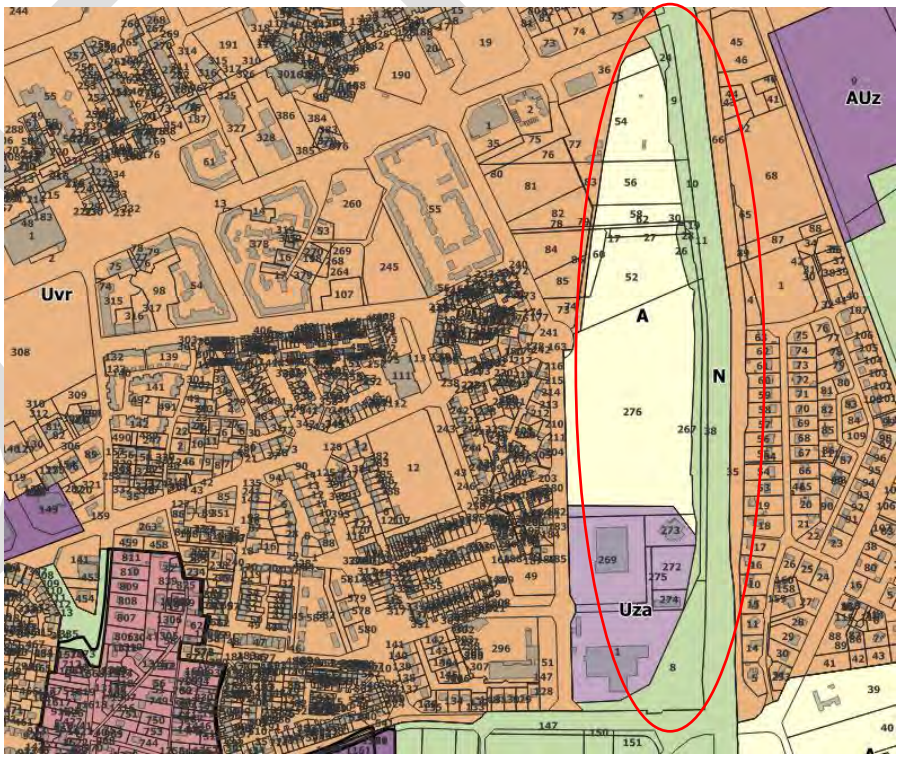
La procédure de modification n°5 nécessite de mettre en cohérence le zonage règlementaire avec le projet d'aménagement sportif du stade nautique. Plusieurs périmètres aux abords du bassin seront classés en secteur de taille et de capacité limitée (stecal) Nl (Naturelle de loisirs) sur une surface totale de 6,2 hectares. Ce découpage règlementaire est le moyen pour autoriser légalement les constructions nécessaires à l'activité de loisirs existante (aires de stationnement, descentes à bateaux, petits bâtiments).

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.

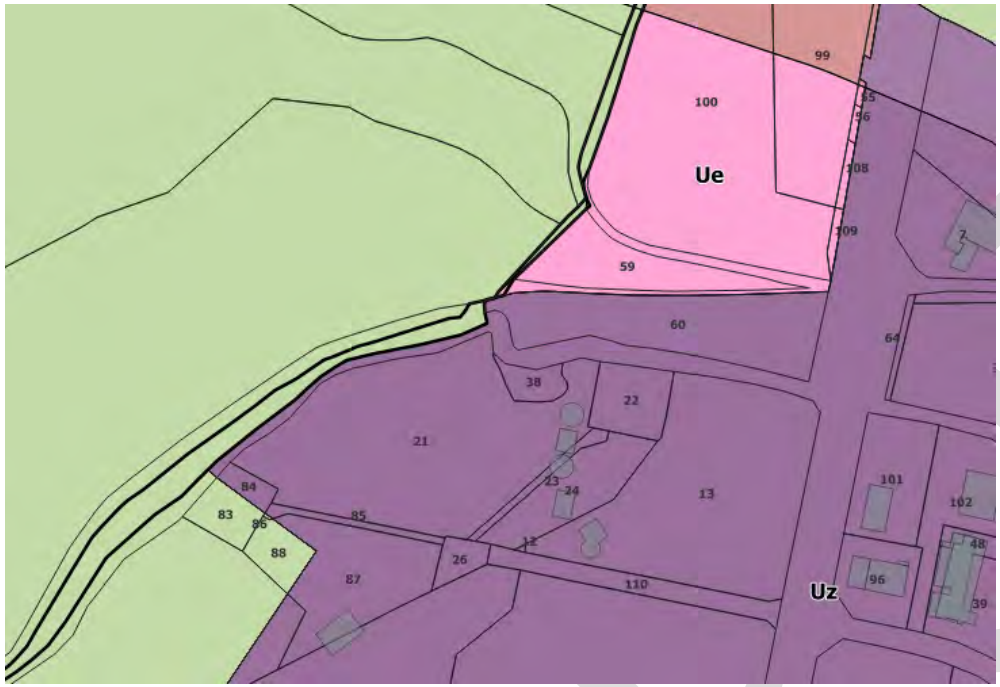
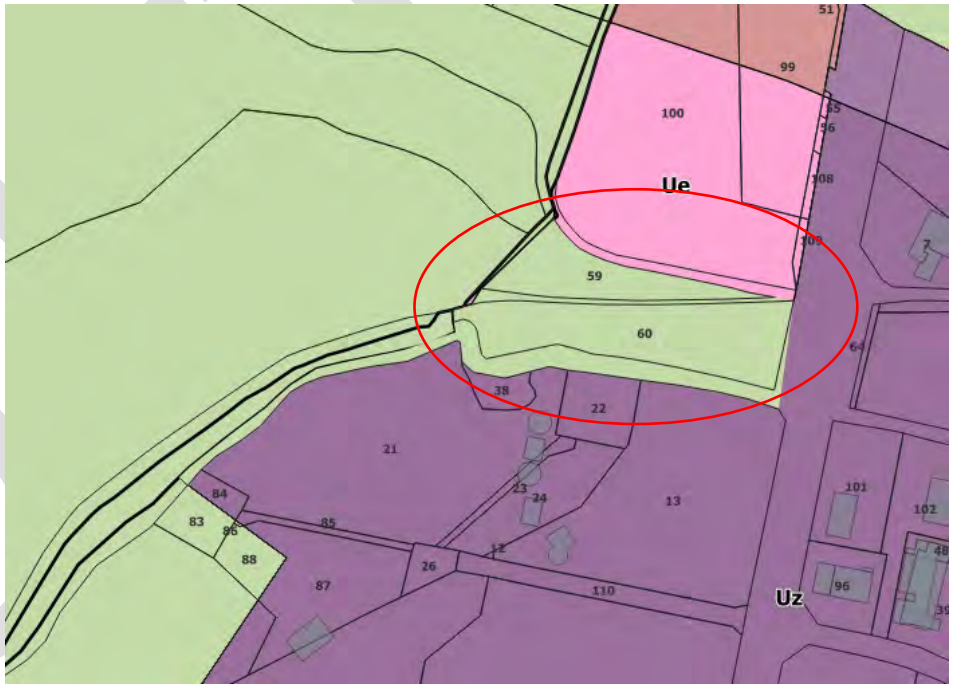
Le secteur Nc de 45,47Ha sera supprimé au profit du stecal Nl et de la zone N.

- Déclassements ponctuels en zone Naturelle (N)

La règlementation applicable sur certains secteurs n'est pas appropriée par l'existence d'espaces naturels devant être préservés : les parcelles CI0008 ; CI0038 ; CI0267 et BE0059 ; BE0060 sont pas conséquent reclassées en zone N.

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

PROJET

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	Parcelle BE0060 

PROJET

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 :

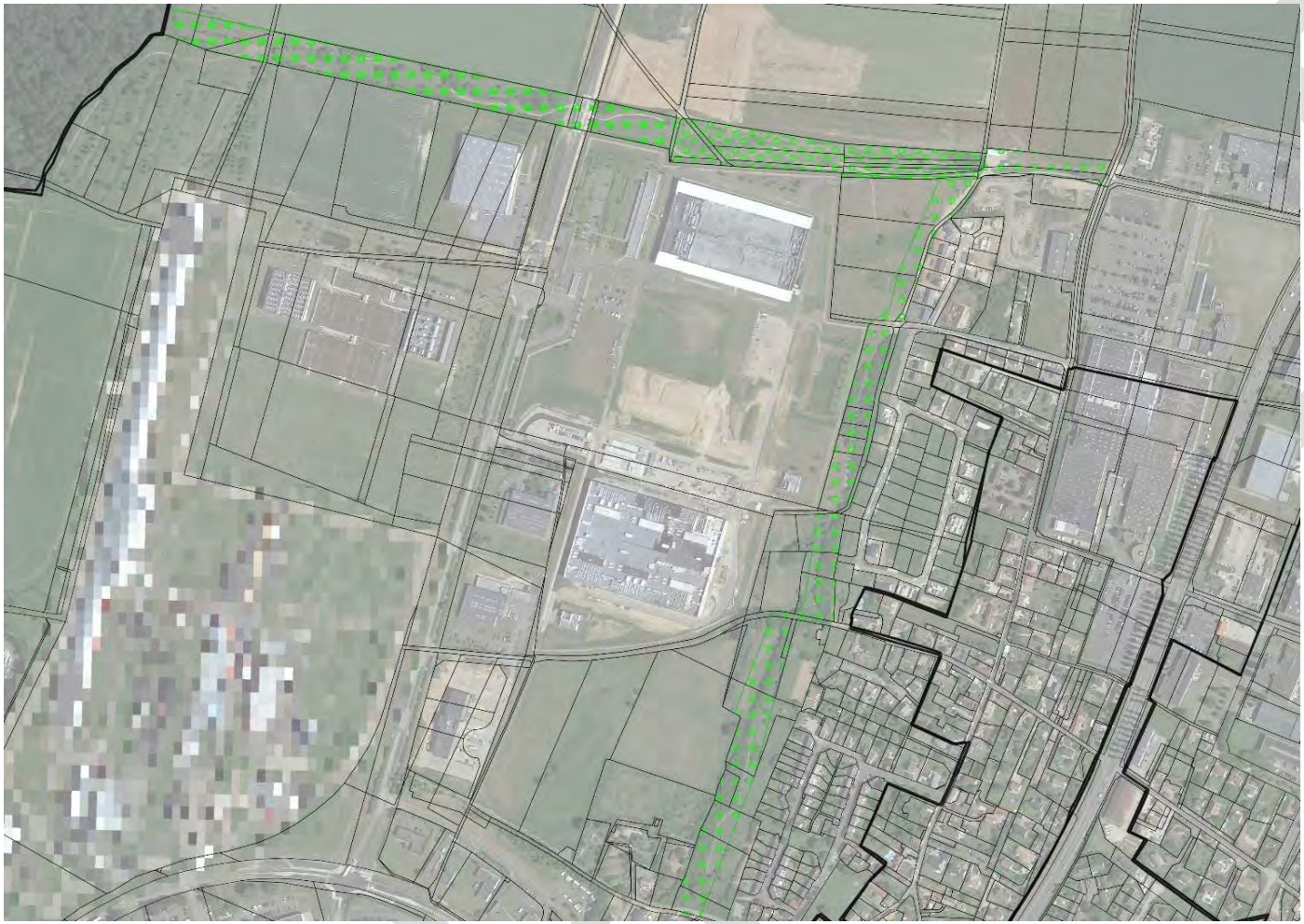
ZH1146
BR0329
BR0330
BR0331
AH0046
AH0045
BS0280
BY0321
BY0191
BY0318
BY0386

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
CI0309
CI0043
BZ0113
BZ0245
BZ0107
BZ0264
BZ0268
BZ0260
VK1015
VK1017
VK1020

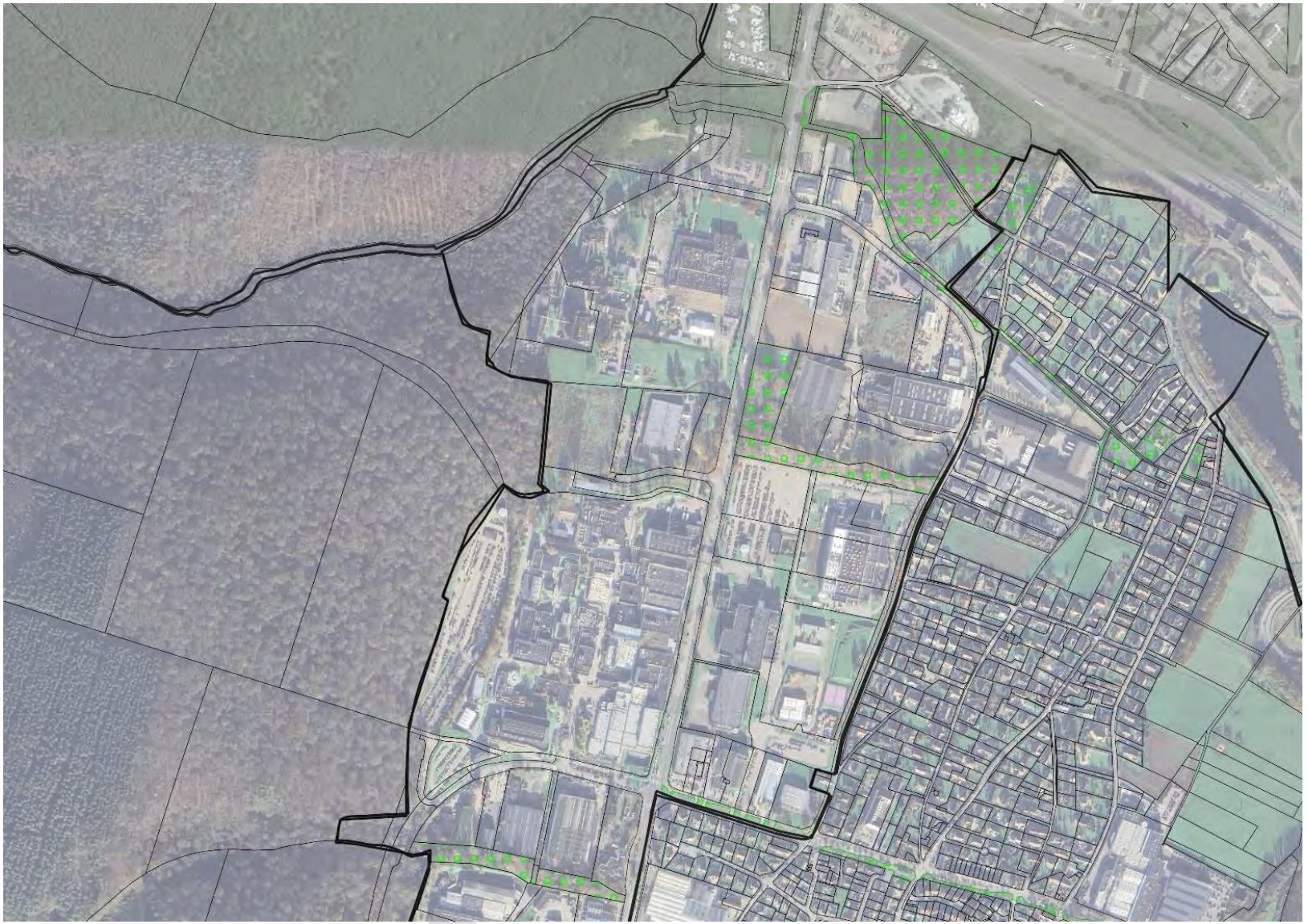


Val-De-Reuil ouest - liste des parcelles :

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

Val-De-Reuil Sud - liste des parcelles :



BE0072
BE0073
BE0069
BE0095
BD0028
BD0081
BD0009
BD0017
BD0067

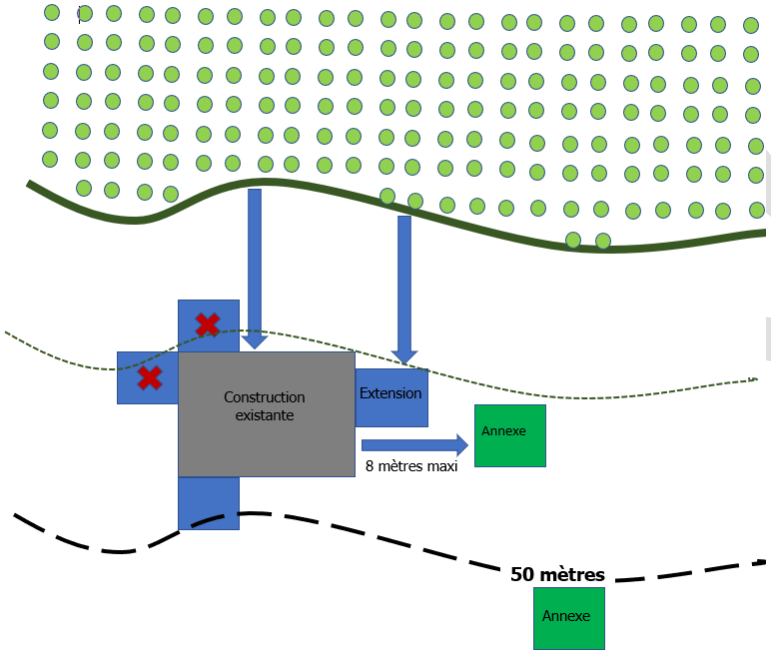
- Préservation des lisières forestières

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

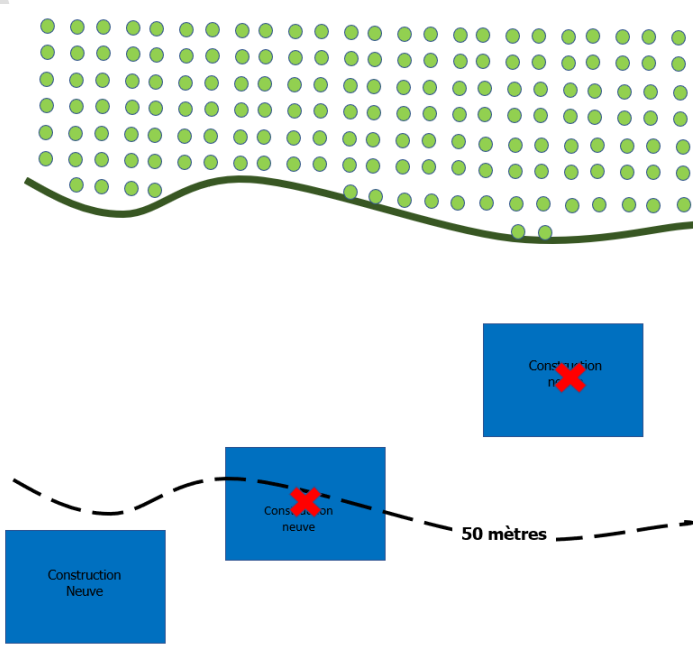
Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le règlement précisera que :

« Sur l'ensemble des zones du PLUi, au sein d'une bande de 50m de profondeur comptée de manière perpendiculaire à partir des lisières forestières identifiées au règlement graphique, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve de ces deux conditions cumulatives :
- d'être implantées à une distance au moins égale à celle de la construction principale par rapport à la lisière forestière (tout projet de construction ne pourra se rapprocher davantage de la lisière) ;
- pour les annexes, d'être aussi implantées à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent. Seules les annexes inhabitables de moins de 20m² peuvent être autorisées au sein de la bande de 50m (abri de jardin, local technique, etc.)
Toute nouvelle construction en bordure d'une lisière non-identifiée au document graphique fera l'objet d'une étude spécifique au cas par cas ».

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



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



PROJET

Limite de lisière forestière
Bande de 50m
A
N

Limite de lisière forestière

Bande de 50m

Limite de lisière forestière

Bande de 50m

- **Instauration d'une servitude de localisation pour création d'une continuité écologique**

Terrain concerné par la servitude de localisation

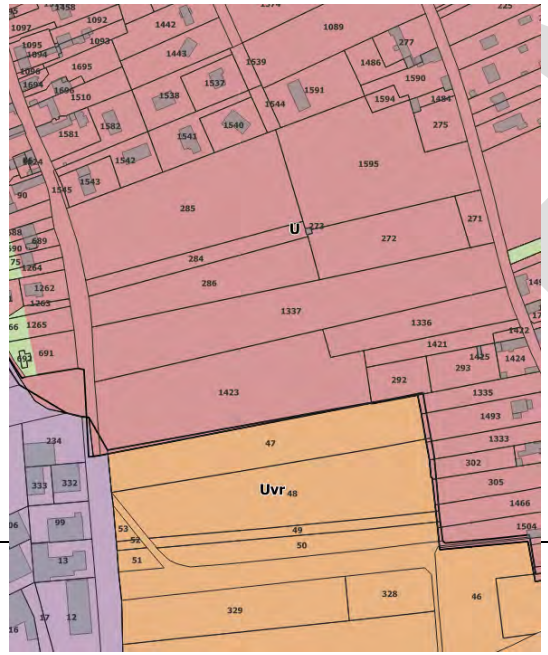
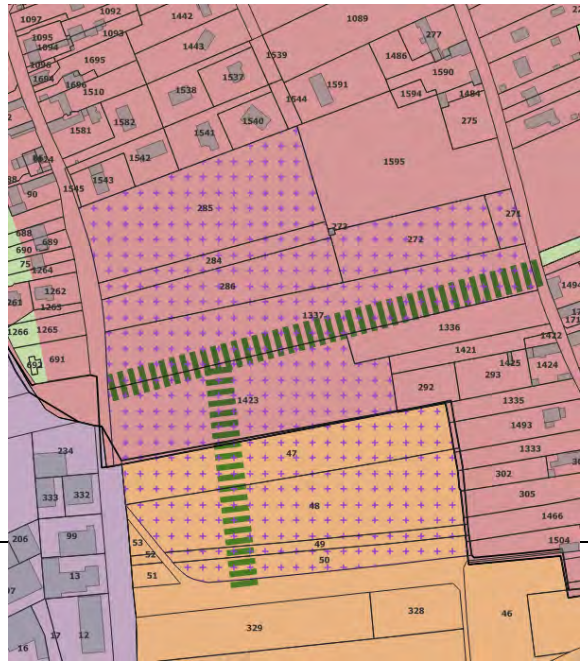
Continuité écologique à créer

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUi peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Il s'agit d'un principe de localisation : le tracé ou l'emprise exacte de l'équipement n'étant pas défini précisément. Cet outil permet donc d'indiquer dans le PLUi, sans délimitation précise, les lieux où se situeront certains équipements d'intérêt collectif.

Les terrains ou parties de terrains concernés par la servitude sont identifiés sur le plan de zonage n°1 du PLUi.

Il est proposé d'instaurer cet outil sur les parcelles D1423, D1337, AH0047, AH0048, AH0049 et AH0050. Ce principe de localisation permettrait d'assurer que les projets d'aménagements futurs de ces terrains intègrent la trame verte et bleue locale pour conserver une certaine continuité écologique (même en pas « japonais ») entre les réservoirs de biodiversité existants de part et d'autre. Cet objectif pourrait notamment être traduit par la création de chemins piétons-cycles et/ou d'espaces verts.

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

PROJET

Pitres

a) Mettre à jour le zonage

▪ Prise en compte du PPRi de l'Andelle

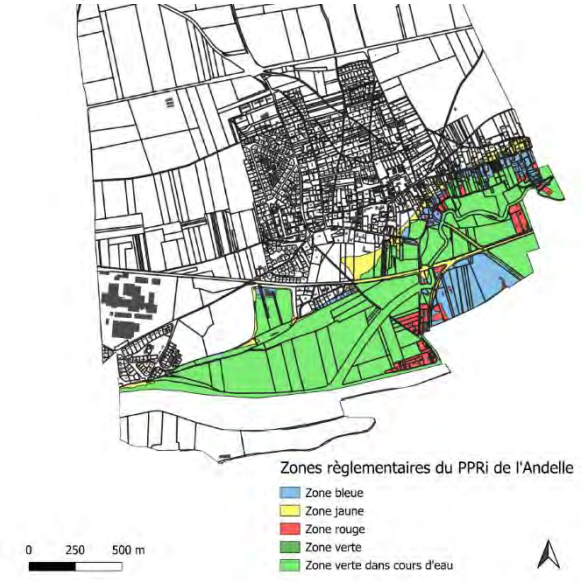
La commune de Pitres est couverte par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) Boucles de Poses et de la vallée de l'Andelle.

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 règlementaire 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 règlementaire applicable sur la commune de Pitres et du règlement écrit.

Plan de zonage n°2 mis à jour	Plan communal de zonage du PPRi



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

PROJET

a) Mettre à jour le zonage

- **Déclassement d'un terrain constructible (zone U) en espace naturel** agricole (zone A)

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.

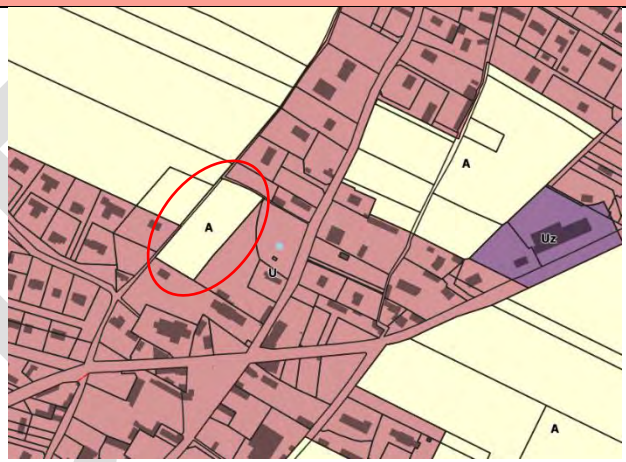
Par ailleurs, en vue des enjeux de sobriété foncière et de l'évaluation de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) d'ici à 2050, il est important de souligner que la construction sur une telle surface engendrerait de l'artificialisation et une nouvelle consommation foncière d'un espace naturel.

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

( ).

Axe de ruissellement des eaux pluviales

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
	
Plan des espaces libres de pleine terre AVANT modification	**Plan des espaces libres de pleine terre APRES modification**

PROJET

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification

PROJ

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.

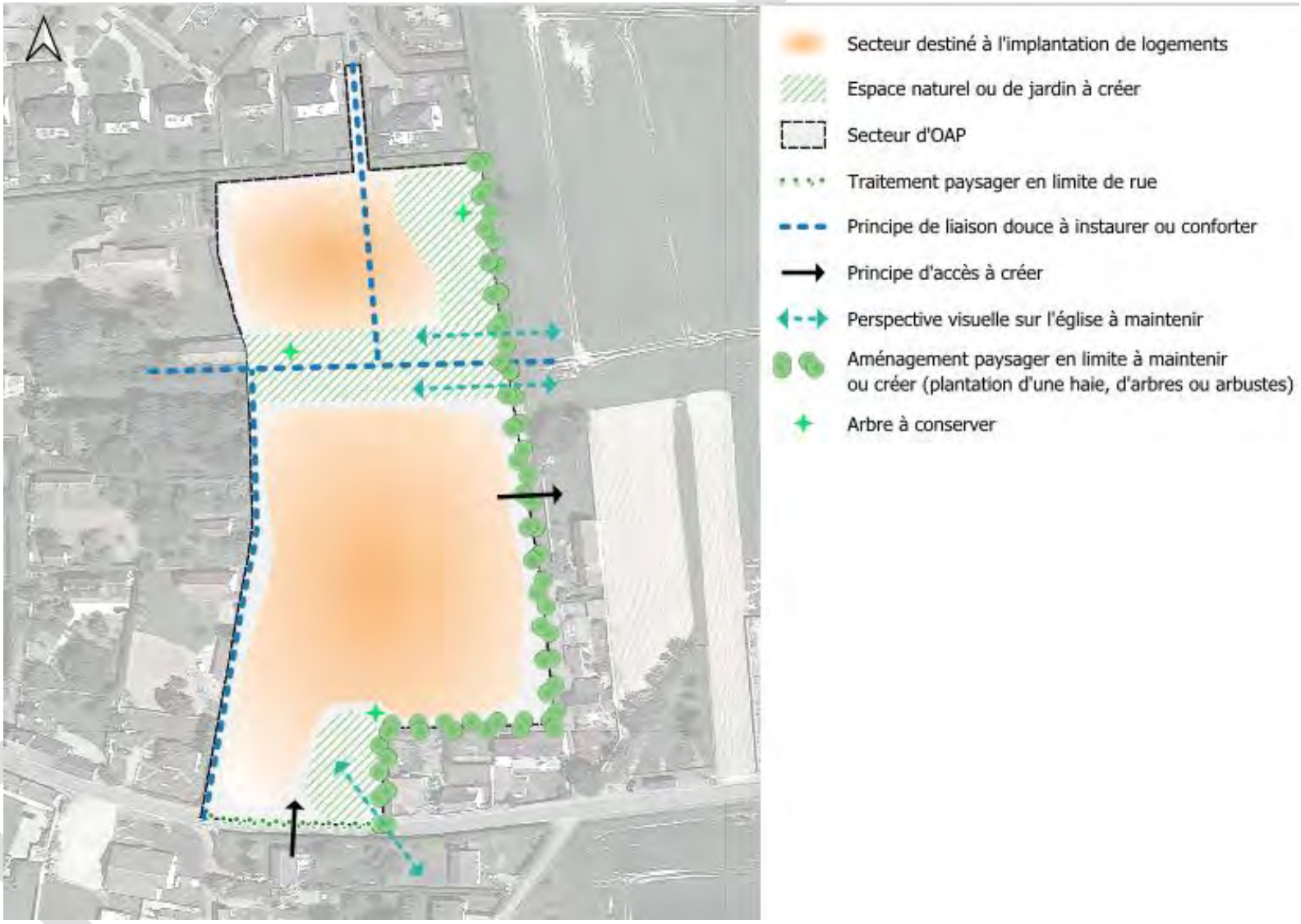
ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	L'objectif est de développer un minimum de dix logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants. L'opération comprendra par ailleurs une part de logements 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.
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	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. 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. Dans tous les cas, la voirie devra rendre accessible la totalité du site aux véhicules techniques et de secours. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, …). 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).
2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques	Les arbres existants et identifiés au schéma de principe seront conservés. 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).

PROJET

2.6 Les objectifs poursuivis en **matière d'insertion** architecturale, urbaine et paysagère	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). Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. 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 portail et portillons seront ajourés à traverses droites. 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. 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 : – 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 brulée ; – Les pointes de pignon aveugles devront proposer un dispositif en dessin (pans de bois, bardage). Les pentes de toit unitaire seront à 45° et seules 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. 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.

PROJET

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



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

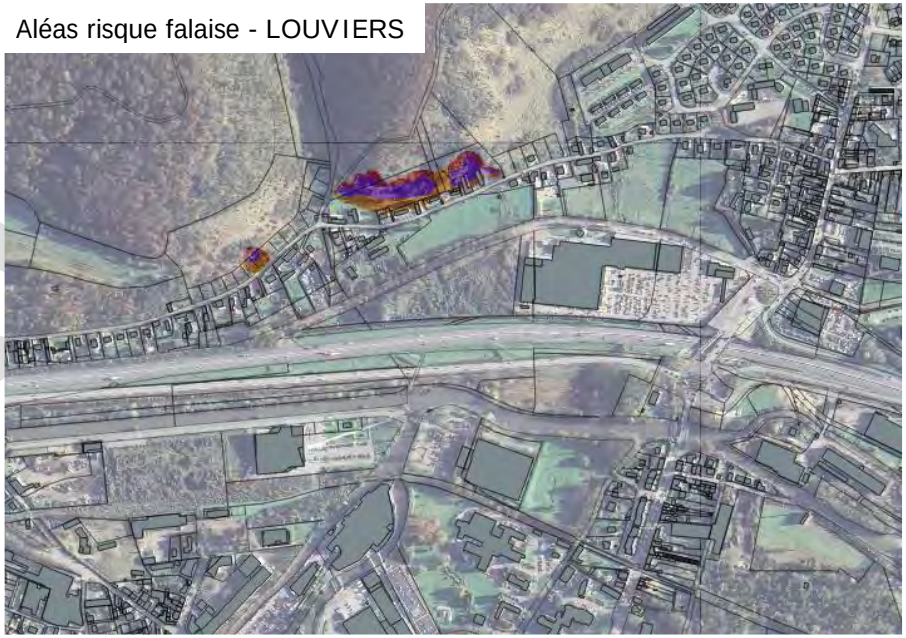
Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a mené une étude pour déterminer les niveaux d'aléas dans les zones présentant un risque de chutes de blocs et d'éboulements des falaises fluviales en bords des vallées de la Seine, de l'Eure, de l'Iton et de la Risle.

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 le renvoi aux dispositions de constructibilité énoncées en annexe 20 du PLUi : « Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises identifiés au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles, selon les dispositions édictées dans le guide réalisé par la DDTM de l'Eure (cf. Document 4o. Annexe n°20) ».
- → L'annexe n°20 « Secteurs prédisposés aux chutes de blocs et éboulements » déjà existante est conservée. Elle se composera désormais du guide élaboré par la DDTM de l'Eure édictant les principes de constructibilité dans les zones d'aléa.

Aléas risque falaise – AMFREVILLE SOUS LES MONTS

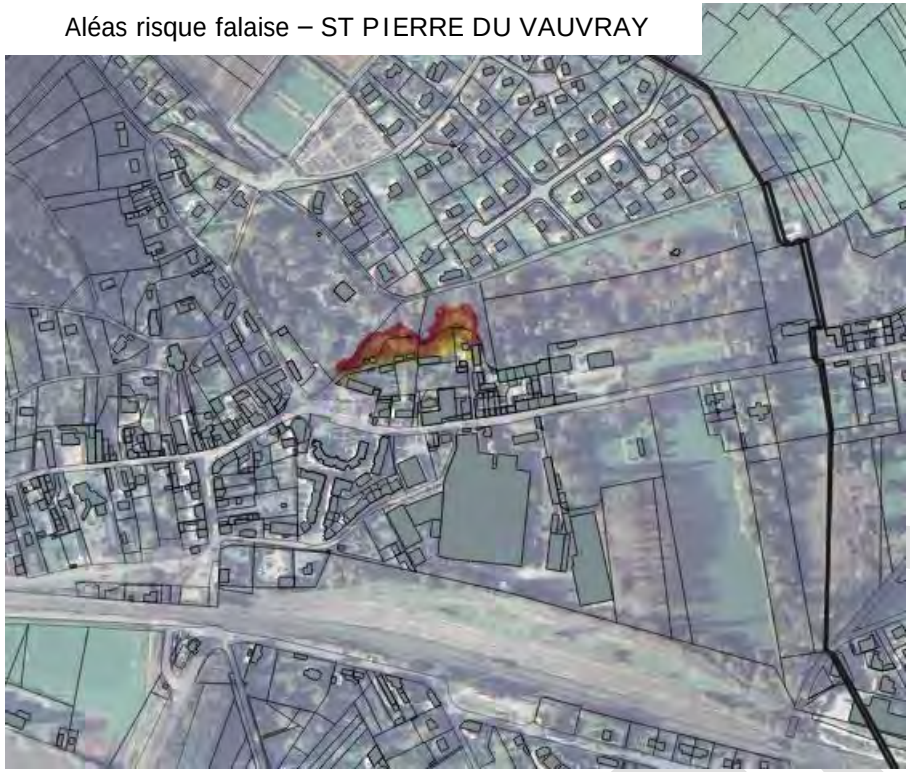
Aléas risque falaise - LOUVIERS



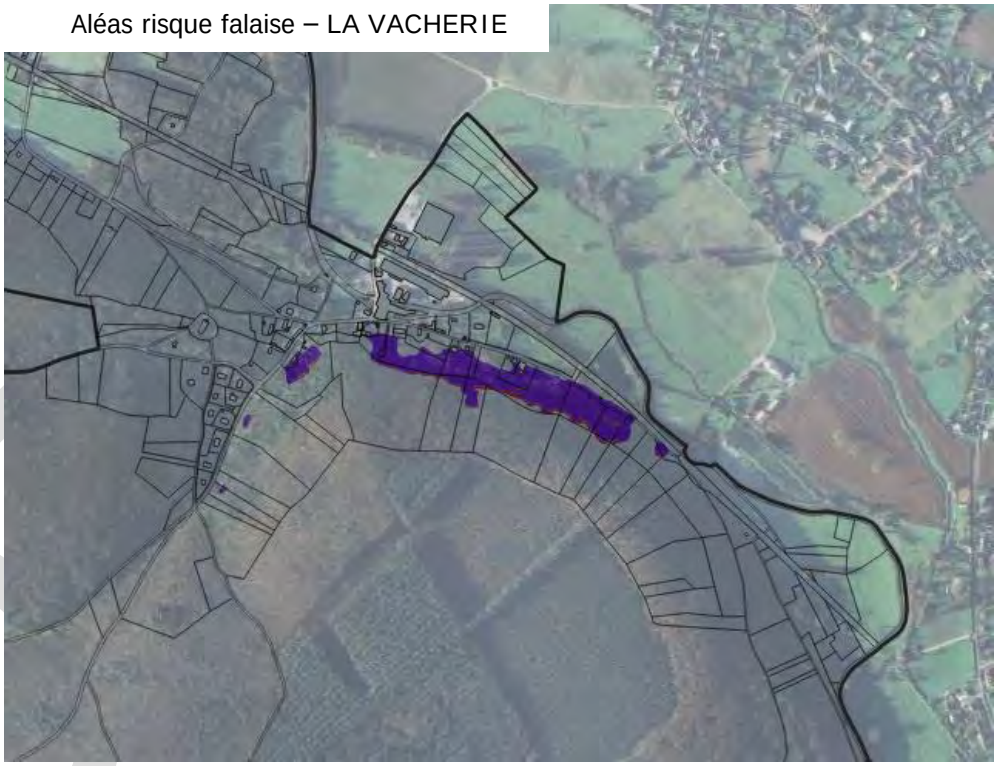
Zones de départ

PROJET

Aléas risque falaise – ST PIERRE DU VAUVRAY



Aléas risque falaise – LA VACHERIE



➢ Les grands principes règlementaires sont les suivants :

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.

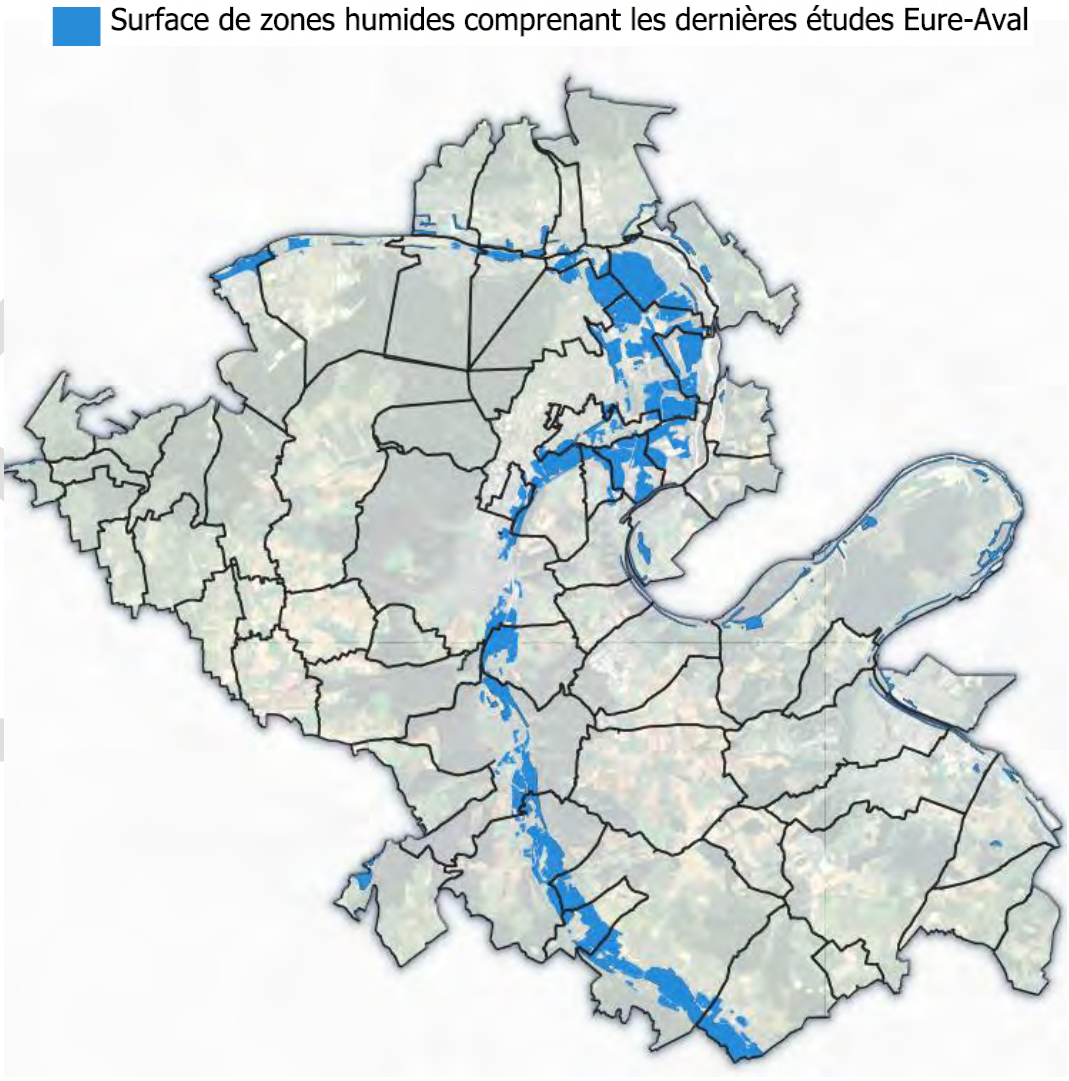
Zones humides **: intégration des dernières études localisant les zones humides sur l'emprise du fond de Vallée d'Eure.**

Il a été localisé une surface d'environ 3548 Ha de zones humides sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération : environ 1489 Ha ont été ajoutés.

Le PLUi a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux, …), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent au plan de zonage n°2 et sont protégées à travers le règlement (Dispositions Générales du règlement – Article 4) qui vise avant tout à éviter toute intervention ou projet sur une zone humide inventoriée. Un travail complémentaire sera mené ultérieurement afin de finaliser ce zonage plus finement.

"On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (code de l'environnement, art. L.211-1 I 1°).



PROJET

Densification des zones d'activités

Dans le cadre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'Agglomération Seine-Eure s'engage à optimiser le potentiel foncier existant dans les zones d'activités économiques. Le PLUi peut favoriser la densification et l'intensification des usages en faisant évoluer le point de réglementation suivant.

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

Le PLUi dispose actuellement 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, est proposée. La distance minimale par rapport à la voie pourrait être réduite à 5 m, afin de permettre une implantation plus proche de la voie publique.

La réduction du recul favorise la densification des sites existants et limite la consommation d'espaces naturels et agricoles en rendant possibles plus de projets sur foncier déjà urbanisé. Elle permet aussi de limiter les "espaces tampons" peu fonctionnels.

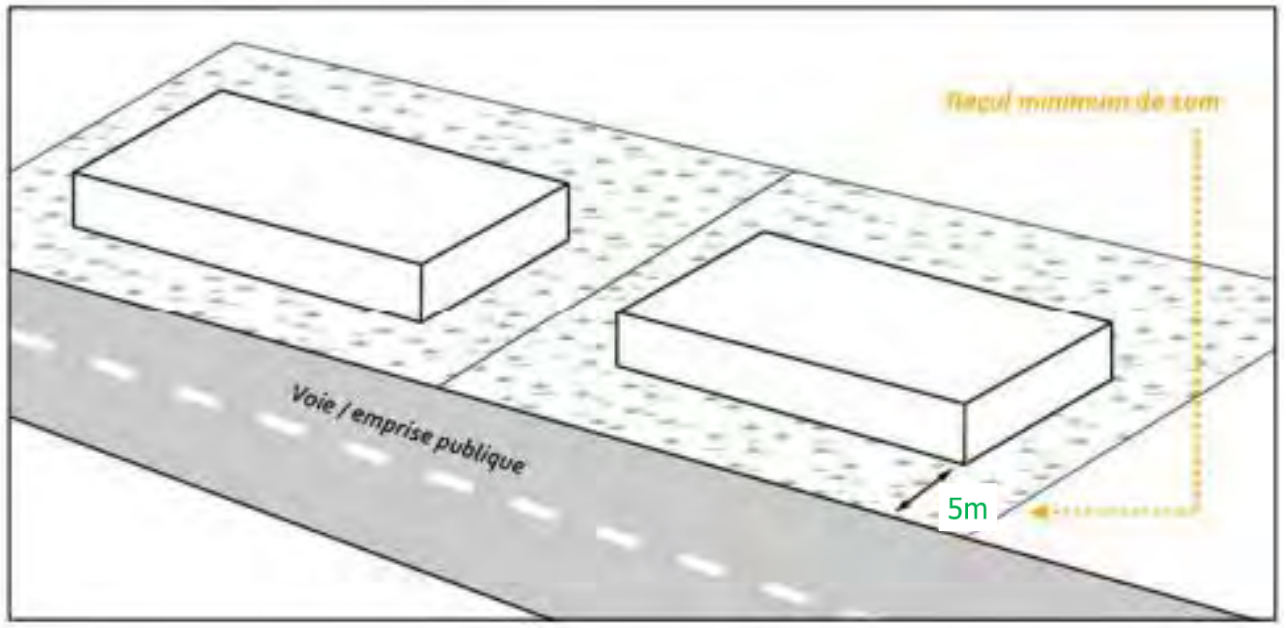



Schéma illustratif zones Uz, Uza et Uzc :