

Modification des règles d'urbanisme sur les communes de l'Agglo Seine-Eure

Ça se passe près de chez vous !

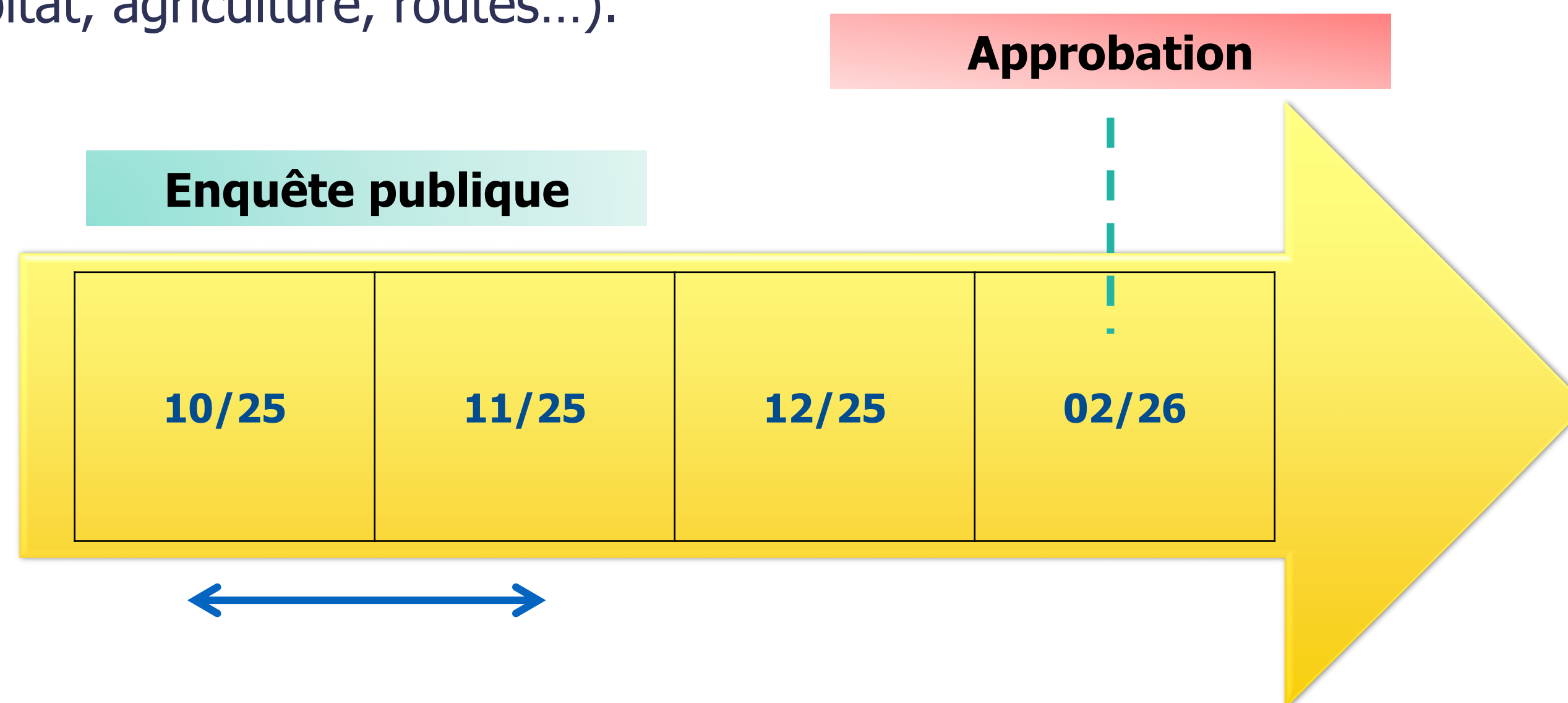
**On vous dit tout sur le projet de modification des règles qui protègent
le patrimoine bâti et naturel de votre commune et assurent la qualité
de votre cadre de vie**



L'Agglo Seine-Eure a décidé de modifier ses 2 PLUi (le PLUiH et le PLUi valant SCoT).

Un **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document **qui délimite les zones d'aménagement pour chaque commune** et ce que l'on peut y faire (habitat, agriculture, routes...).

Pour chaque zone, des **règles d'urbanisme** sont fixées pour utiliser les sols et accorder les **permis de construire**. Chaque PLUi comporte une cartographie (le plan de zonage) et un règlement écrit.



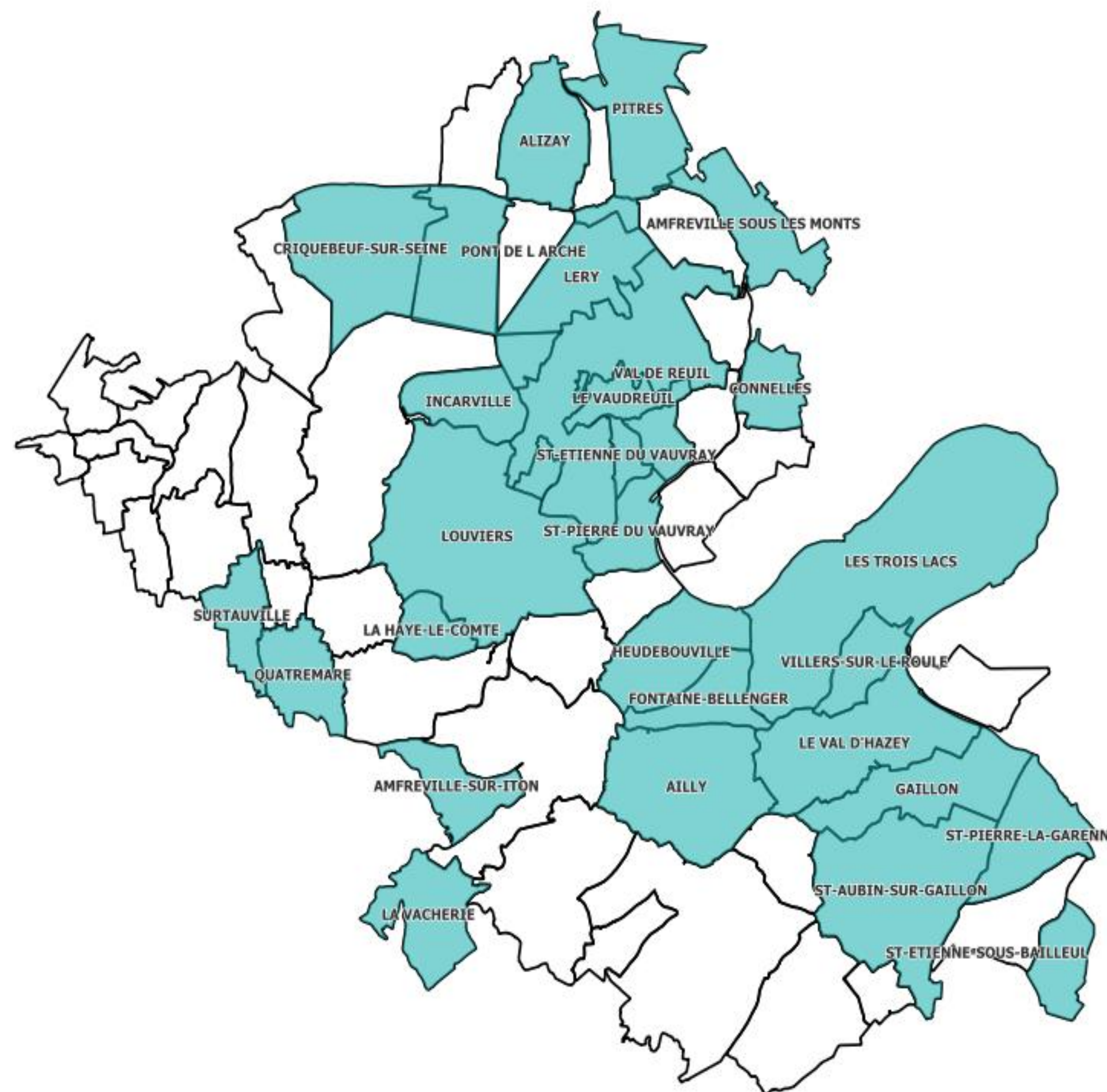
Du 15 octobre au 14 novembre 2025 se déroule l'enquête publique :
venez participer, votre avis compte !

Les objectifs :

- ❑ Préserver l'environnement et le cadre de vie (protéger des composantes végétales ou bâties)
- ❑ Accompagner les projets locaux en adaptant les règles d'urbanisme
- ❑ Prendre en compte les risques naturels (zones humides, incendies de forêt)
- ❑ Intégrer progressivement le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise à limiter la consommation d'espaces et favoriser la sobriété foncière

Toutes les communes sur lesquelles s'appliquent un des PLUi sont concernées par la procédure de modification

Même si seules 29 communes (voir carte) voient leur plan de zonage modifié, les changements apportés au règlement écrit touchent l'ensemble des 57 communes.

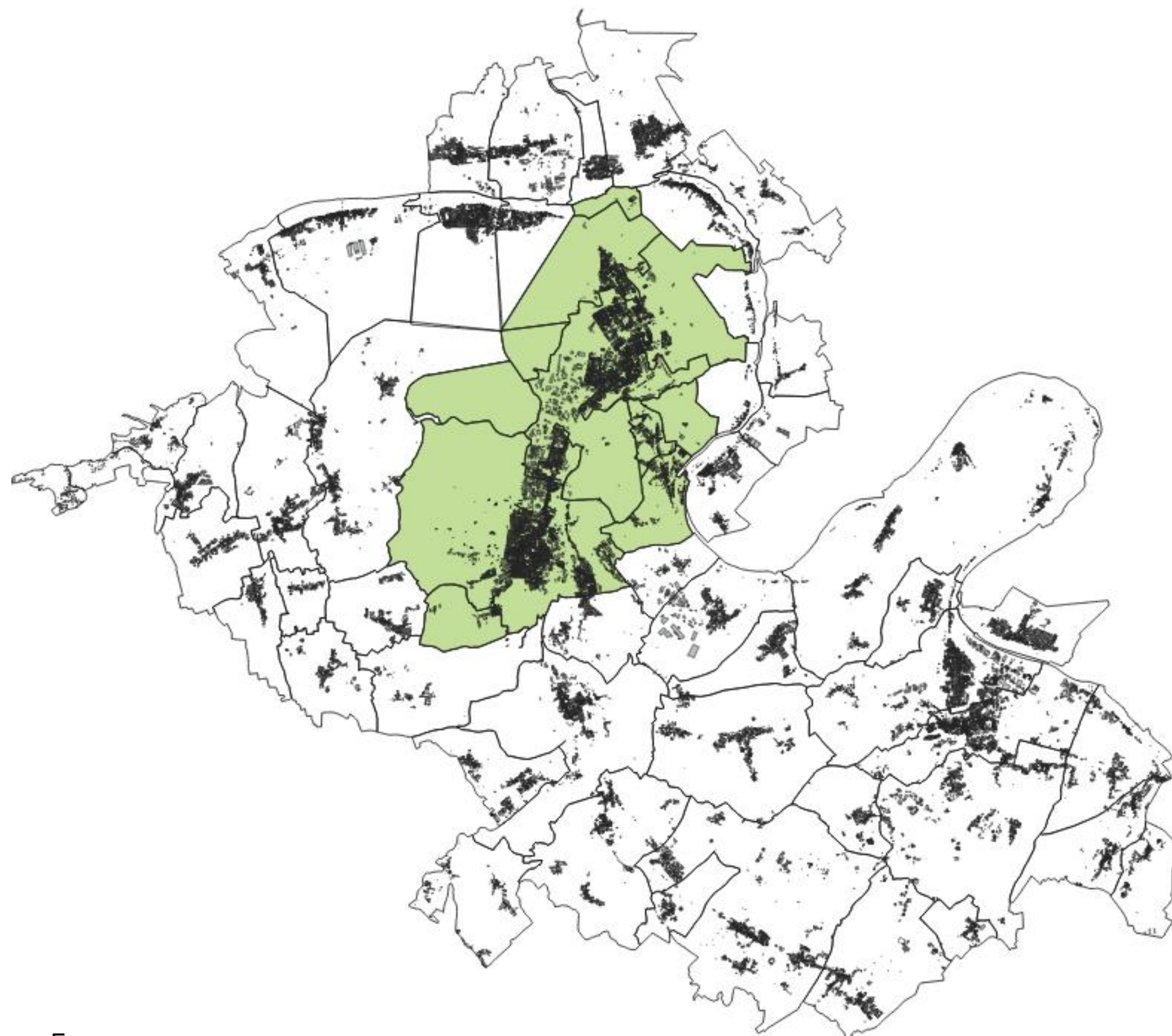


Quelles communes ?

Pour renforcer la Trame Verte et Bleue, une première **expérimentation** est conduite sur les **8 communes** qui constituent le cœur urbain du territoire :

- ❑ Saint-Pierre du Vauvray
- ❑ Saint-Etienne du Vauvray
- ❑ Le Vaudreuil
- ❑ Incarville
- ❑ Iouviers
- ❑ La Haye le Comte
- ❑ Léry
- ❑ Val de Reuil

Les enseignements tirés permettront d'élargir cette démarche à l'ensemble du territoire lors des prochaines étapes d'évolution du PLUi.



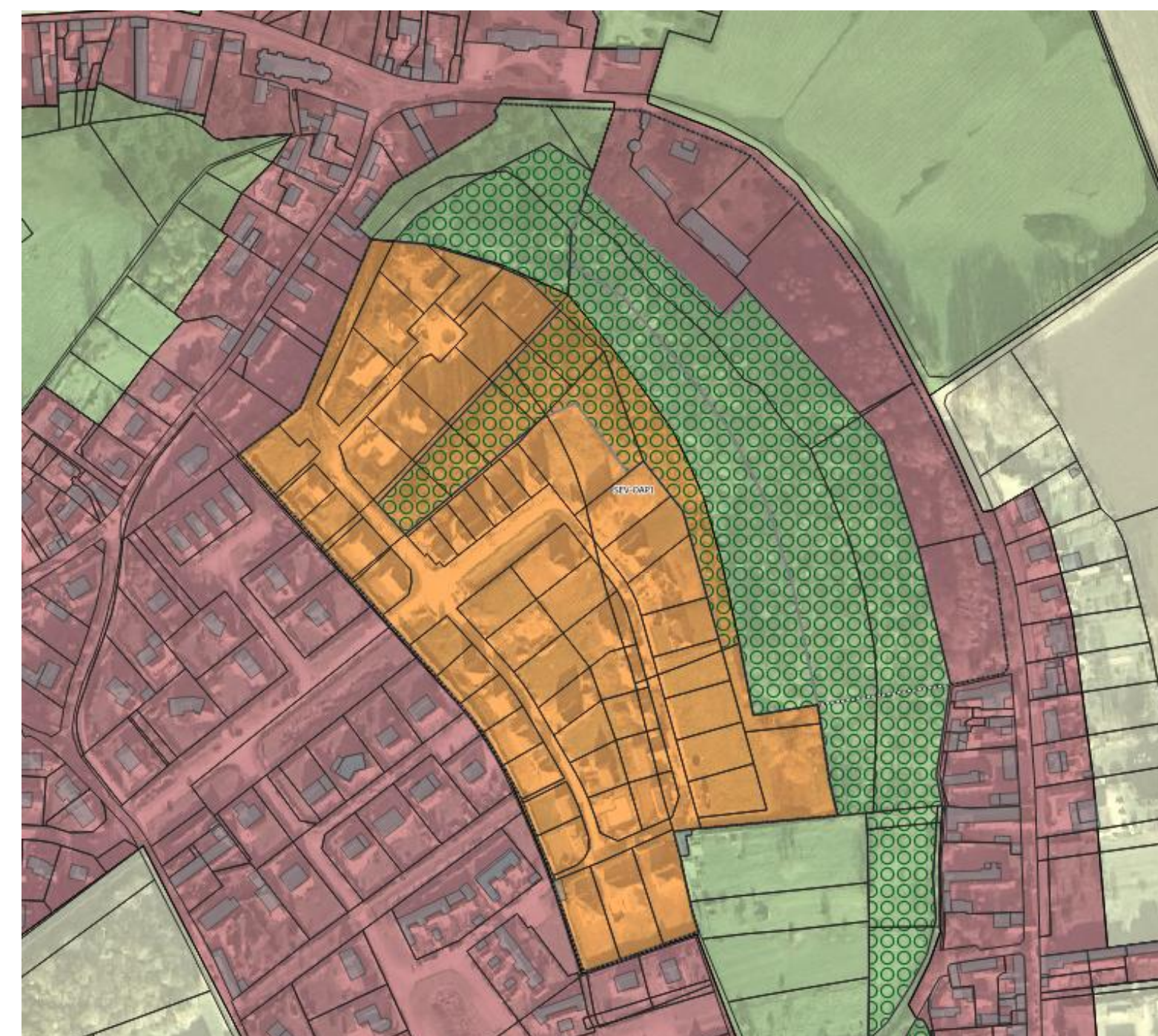
La Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN) c'est : préserver les espaces naturels les plus riches du point de vue écologique telle que la Trame verte (espaces verts, fonds de jardin, talus, alignements d'arbres, haies...) la Trame bleue (rivières, mares, plans d'eau...) et la Trame noire (extinction de l'éclairage public dans certaines communes qui nuit aux espèces qui vivent la nuit comme les chauves-souris)

1) Protéger des **espaces naturels et paysagers** en classant des espaces verts, des fonds de jardins, des alignements d'arbres et des linéaires de haies.



Exemple au centre-bourg d'Alizay

2) Créer des **Espaces Boisés Classés** (EBC) pour préserver des zones boisées.



Exemple d'extension d'un EBC à St Etienne du Vauvray

Un EBC est un boisement, une haie, un arbre d'une grande qualité écologique et paysagère

3) Protéger les lisières boisées des risques d'incendie en limitant les constructions

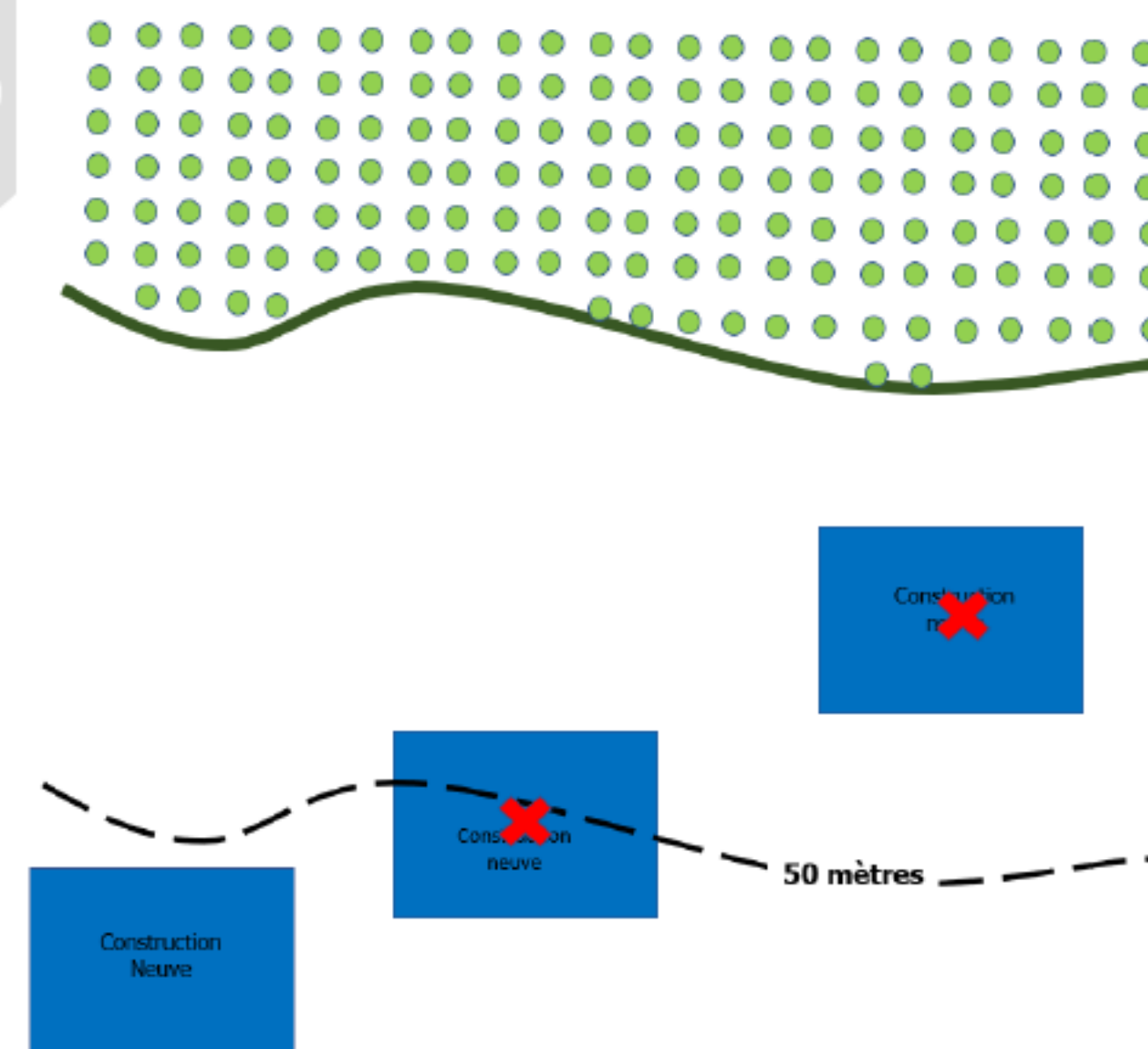
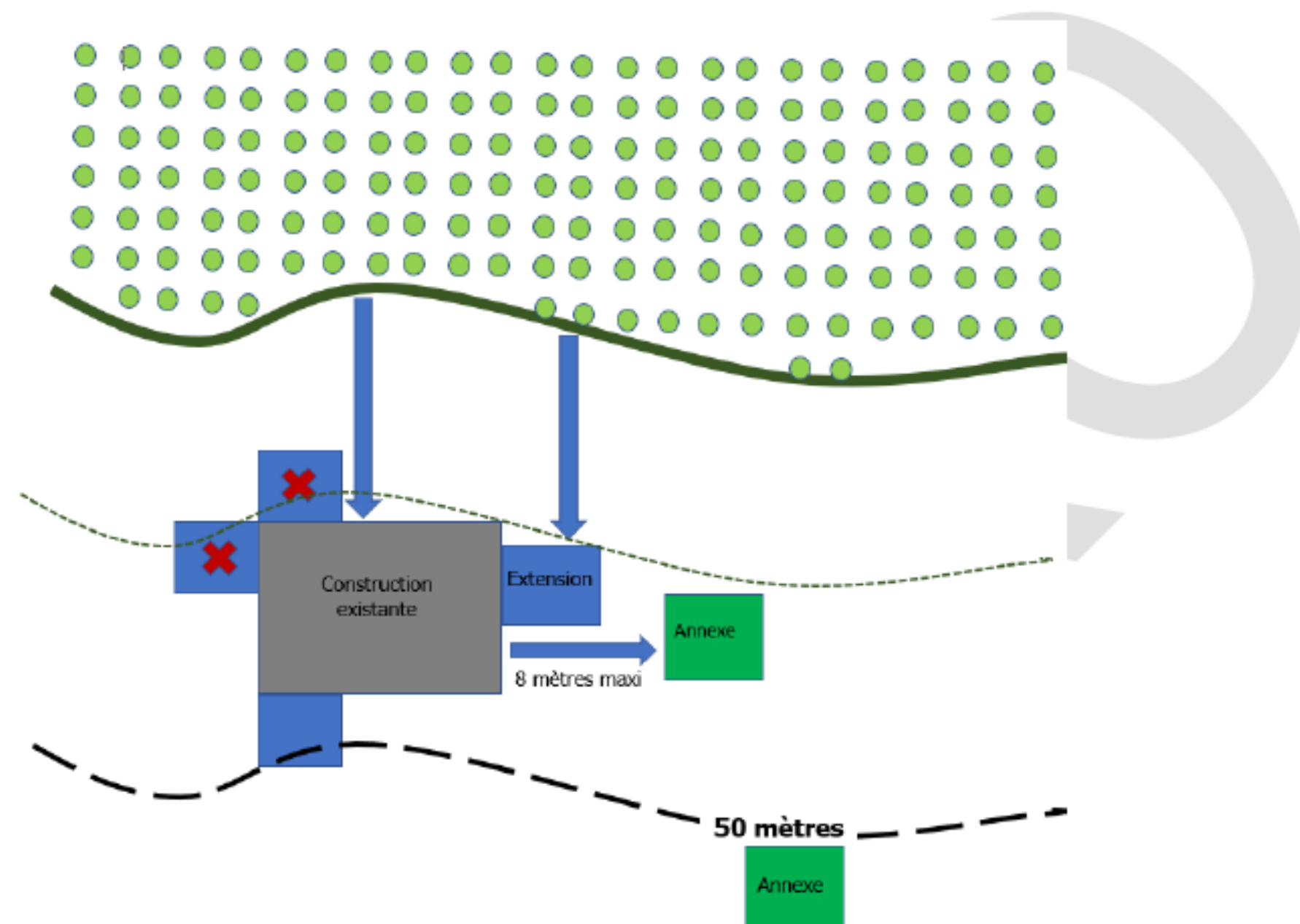
Pourquoi ? Une zone tampon pour réduire les risques liés aux incendies de forêts et préserver la biodiversité (zone de refuge, couloir écologique)

Comment ?

Création d'une bande de 50m où aucune **construction** nouvelle n'est **autorisée SAUF** les extensions ou annexes de bâtiments déjà existants dans cette bande

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

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



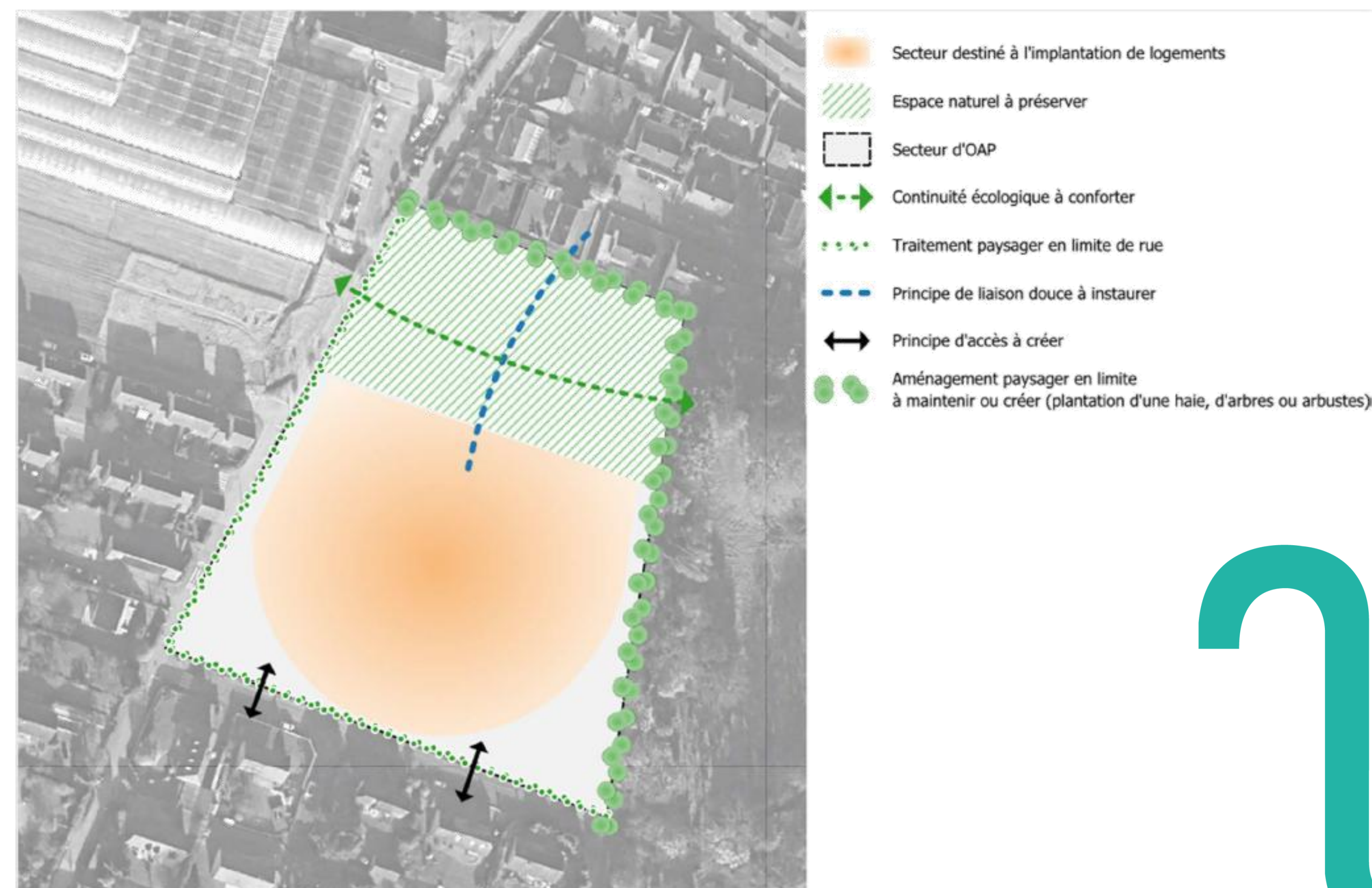
Qu'est ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Elle fixe les grands **principes** d'aménagement d'un secteur

Un périmètre reporté sur le plan de zonage
(le plus souvent sur des zones AU - à urbaniser)

Un schéma qui précise :

- Les destinations autorisées (habitat, activité...)
- Les voiries, réseaux
- L'organisation des futures constructions et plantations (espaces verts à maintenir, haies à planter, cheminements...)
- Les actions visant à relier le secteur aux espaces verts alentours



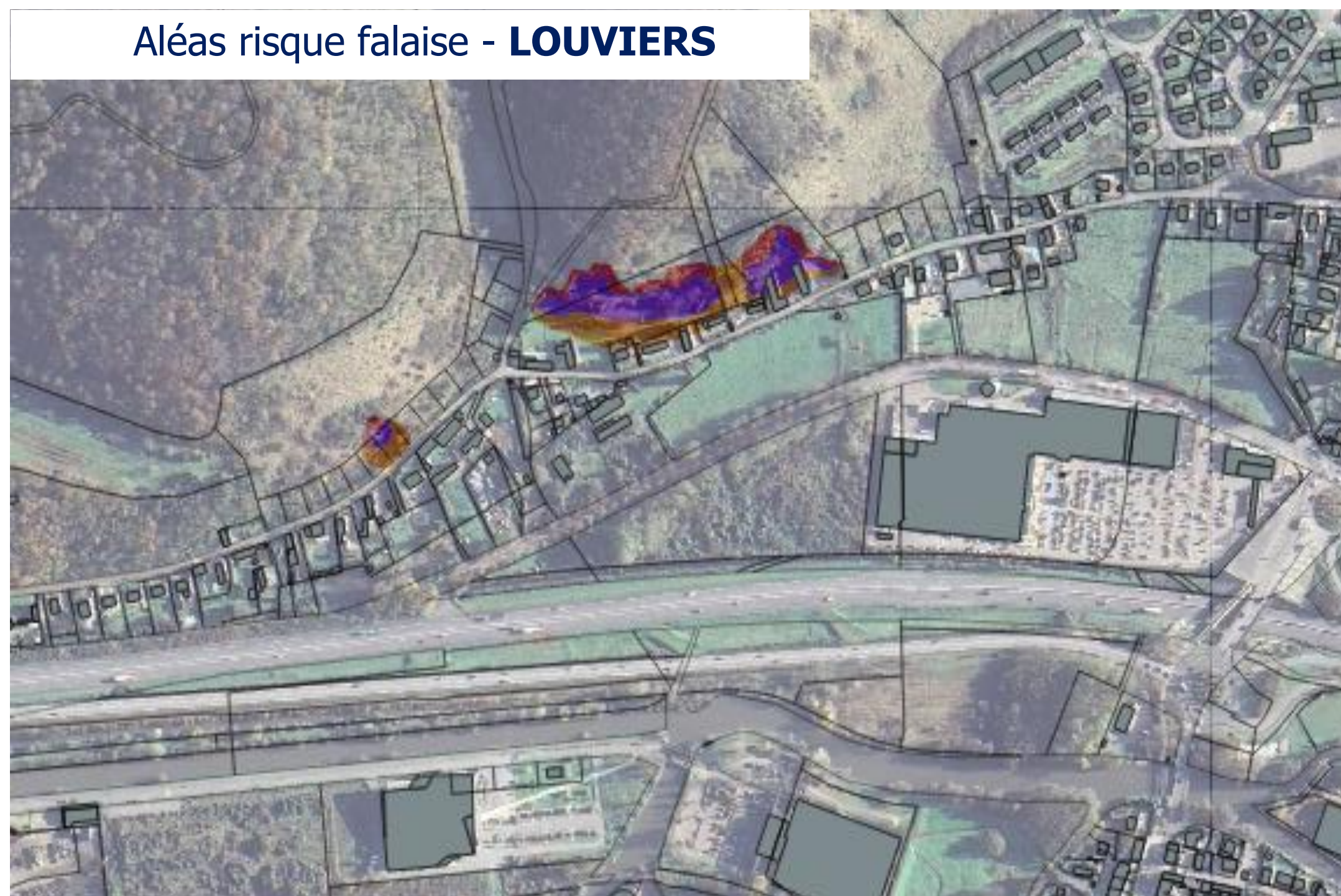
Exemple : évolution de l'OAP Saut du Loup, à Incarville

Le risque falaise

Certains secteurs à risque seront rendus inconstructibles au plan de zonage.

→ Sont concernées : **Louviers, St Pierre du Vauvray, La Vacherie, Amfreville Ss les Monts, Connelles et Cailly S/Eure**

Aléas risque falaise - **LOUVIERS**



Les zones humides

La surface des zones humides est augmentée, ce qui permettra de **réduire le risque inondation** (régulation naturelle des eaux)



Exemple : Louviers – Sud-Est

Ajout de protections du petit patrimoine rural

Le PLUi protège le petit patrimoine bâti (lavoirs, pigeonniers, murets en pierre, fours à pain etc.) de notre territoire.

Le but étant de **préserver l'identité locale** en évitant leur destruction et en fixant des règles spécifiques pour leur restauration et leur mise en valeur.

Nous avons besoin de vos regards : vous pouvez **partager vos connaissances et photos** pour alimenter le PLUi et contribuer à la protection du petit patrimoine local !



Exemple à Saint Pierre la Garenne