



PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019  
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022  
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023  
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024  
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025  
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2025  
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 20 octobre 2022  
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 11 juillet 2024

Le président,  
Bernard Leroy

# Procédures d'évolution

## Modification 2 - Notice explicative





# SOMMAIRE

|                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                                    | <b>3</b> |
| <b>A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT</b>              | <b>5</b> |
| 1. Contexte juridique de la modification de droit commun.....                           | 5        |
| 2. Présentation des étapes de la procédure.....                                         | 5        |
| <b>B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications .....</b> | <b>9</b> |
| 1. Modifications réglementaires .....                                                   | 9        |



# A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT

## 1. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou encore du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) dans le cas d'un PLUiH, à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- 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 résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

## 2. Présentation des étapes de la procédure

### 2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre son avis sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricole

et naturelle, ainsi que sur les règles applicables pour l'évolution des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes bâties en zones agricoles et naturelles.

## 2.2 L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « *le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet* ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

## 2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « *à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...]* ».

## 2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- la délibération qui approuve la modification du PLU.

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Pour un EPCI couvert par un SCoT, la délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- de sa réception (accompagnée du dossier) en préfecture ou en sous-préfecture,
- de l'affichage en mairie des communes membres concernées et au siège de l'EPCI,
- de la parution dans la presse.





# B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications

## 1. Modifications réglementaires

### 1.1 Objectifs

L'objectif des modifications réglementaires suivantes est tout d'abord de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUi valant SCoT, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Les modifications suivantes résultent par ailleurs de choix d'élus visant à améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs définis par le PADD.

Les évolutions apportées au règlement des zones agricoles et naturelles répondent à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles et forestières. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de protéger ces zones agricoles et naturelles d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques, mais aussi de les mettre en valeur en permettant leur évolution à l'avenir, notamment en favorisant un développement (encadré) des constructions présentes dans ces zones. Les règles encadrant le développement des constructions en zones agricoles et naturelles sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricole et Forestiers (CDPENAF).

### 2.2 Les pièces modifiées

#### a) Les modifications apportées au règlement écrit

| Zonage | Partie / sous-partie | Pages          | Modification apportée                                                                                                                                                                                                                                                             | Justifications                                                                                                                     |
|--------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | Lexique              | 7 et suivantes | <p>Les définitions suivantes sont intégrées au lexique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôture</li> <li>- Clôture à claire voie</li> <li>- Clôture végétale</li> <li>- Espace agricole ou naturel</li> <li>- Festonnage</li> <li>- Modénature de façade</li> </ul> | Ces ajouts permettent de compléter le lexique avec des termes manquants jusqu'à présent, malgré leur usage à travers le règlement. |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                    | Lexique                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14              | La notion de « privé » a été supprimée de la définition du terme « voie ou voirie ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Les voies ou voiries, telles qu'abordées par le règlement du PLUiH, relèvent exclusivement du domaine public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| -                    | Dispositions générales<br>Article 5. – Prise en compte des risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire<br><br>Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales                                                                                          | 22              | Les règles applicables au sein des périmètres d'expansion des ruissellements sont supprimées et remplacées par de nouvelles dispositions.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | L'objectif est d'harmoniser les règles applicables au sein des périmètres d'expansion des ruissellements entre les deux documents d'urbanisme appliqués à l'échelle de l'Agglomération Seine Eure. Les règles appliquées par le PLUi valant SCot sont désormais les mêmes que celles affichées par le PLUiH applicable sur le périmètre de l'ex-Agglomération Seine Eure.                                                                                                                                                                                     |
| -                    | Dispositions générales<br>Article 7. – Destination des constructions                                                                                                                                                                                                           | 28              | Le règlement mentionne désormais l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.                                                                                                                                             | L'objectif de cette précision est de rappeler l'origine de l'organisation des destinations et sous-destinations, telles qu'elles sont présentées par le Code de l'Urbanisme (R.151-27 et 28).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ensemble des zones U | Destinations et sous-destinations autorisées et interdites                                                                                                                                                                                                                     | 33 et suivantes | La règle suivante « <i>L'implantation d'un bâtiment (hors annexe de moins de 20m<sup>2</sup>) ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée</i> » est remplacée par la règle suivante :<br><br>« En bordure d'une lisière boisée, tout projet de construction pourra faire l'objet de prescriptions particulières pour des raisons de préservation environnementale ou de sécurité. »                         | L'objectif de cette modification est d'adapter au cas par cas la prise en compte de la protection des lisières boisées, au regard des caractéristiques des projets en zones urbaines et selon la nature et les composants du milieu naturel à protéger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ua, Ub & Uh          | Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités<br><br>Destinations et sous-destinations autorisées et interdites<br><br>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 34, 38          | Le règlement des zones Ua, Ub et Uh autorise désormais sous conditions la sous-destination « industrie ».<br><br>Les conditions fixées par le 1.2. pour la réalisation des projets à vocation d'industrie dans ces zones sont les suivantes : « <i>Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUi</i> ». | L'objectif de cette modification est d'assurer la pérennité des entreprises existantes sur le territoire et dont certaines, industrielles, peuvent être implantées en zones Ua, Ub ou Uh.<br><br>Le règlement rappelle au préalable que « <i>les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1. peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent</i> ». |
| U                    | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux                                                                                                                                                                                            | 46              | La disposition suivante est ajoutée :<br><br>« <i>Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu</i> »                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rectification d'un oubli et mise en cohérence avec le règlement des zones A et N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|           |                                                                                                                                                       |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U, A et N | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux                                                                   | 46, 78, 105 | La disposition suivante est ajoutée :<br>« <i>Le nuancier contenu dans les annexes du présent règlement (cf. Annexe n°5) servira de référence pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.</i> »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Le règlement renvoi au nuancier mis en annexe n°5.                                                                                                                                                                                    |
| U, A et N | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Façades et ouvertures                                                                | 47, 79, 106 | Les dispositions suivantes sont ajoutées :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>« <i>Les couleurs et enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement (cf. Annexe n°5). Le blanc pur est proscrit ;</i></li> <li><i>Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » peuvent être autorisées que sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées ;</i></li> <li><i>Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement »</i></li> </ul> | Le règlement fait écho au nuancier mis en annexes, tout en précisant certaines modalités d'application des règles.                                                                                                                    |
| U         | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures                                                              | 49          | La phrase suivante est supprimée :<br>« <i>Les couvertures des constructions principales peuvent être d'aspect tuile plate ou petit moule, brun ocré d'aspect vieilli</i> »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Suppression d'une phrase qui n'avait pas valeur de règle puisqu'il s'agissait d'une simple possibilité.                                                                                                                               |
| U, A & N  | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Clôtures                                                                             | 52, 82, 108 | La partie du règlement portant sur les clôtures est complétée et totalement réorganisée. De nouvelles règles générales sont précisées, tandis que les autres règles s'appliquent désormais par secteurs « champêtre », « urbain » et « intermédiaires ». Ces secteurs sont cartographiés et rapportés en annexe n°6 du règlement du PLUi valant SCoT.<br><br>Les précédentes règles (en dehors de celles spécifiques à la zone Up) sont supprimées et remplacées par ces nouvelles dispositions.                                                                                                                                                                              | L'objectif est d'affiner les règles en matière de clôtures, pour que celles-ci s'accordent avant tout en fonction des caractéristiques architecturales et urbaines des milieux environnants                                           |
| Uspr      | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions<br><br>Stationnement – Stationnement des véhicules motorisés | 61          | Le règlement précise désormais qu'en plus de la zone Up, la zone Uspr est également concernée par les exceptions suivantes (applicables en cas de réhabilitation) : « <i>les changements de destination et les créations de surface de planchers,</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cette exemption pour la zone Uspr s'applique pour éviter les blocages de projets en cas de réhabilitation de bâtiments dans une zone densément bâtie et aux besoins de renouvellement et de restauration de constructions importants. |

|               |                                                                                                                                                                                                 |                          | quel que soit le nombre de logements généré ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U, A, N       | Desserte par les voies publiques ou privées<br>Accès & voirie                                                                                                                                   | 63, 90, 117              | <p>Les dispositions suivantes, initialement inscrites dans la partie « voirie », sont déplacées à travers la partie « accès » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La longueur des accès particuliers ne peut excéder 50 mètres (le règlement précise désormais que cette disposition s'applique pour les terrains dont la largeur donnant sur l'emprise publique serait inférieure à 6 mètres) ;</li> <li>- En cas de voies en impasse, il devra être prévu un espace de retournement suffisant pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères (BOM).</li> </ul> | <p>Rectification du positionnement de ces dispositions qui relèvent davantage des règles d'accès, plutôt que de voirie.</p> <p>La précision apportée concernant la largeur des terrains donnant sur l'emprise publique (inférieure à 6m) a pour objectif d'empêcher d'étendre sur plus de 50m des accès considérés comme étroits.</p>                                                            |
| U & N         | <p>A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p> <p>B. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>C. Equipements, réseaux</p> | 33, 40, 63, 93, 103, 117 | Renvois à l'application du règlement du SPR de Gaillon pour tout projet mené en zones Uspr et Nspr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Rappeler la supériorité du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon, document de référence encadrant les futurs projets menés en zones Uspr et Nspr.                                                                                                                                                                                                                                 |
| A, Ap & N     | <p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>Règles générales</p>                                                               | 73, 100                  | Le règlement précise par des exemples ce qui est entendu par « constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt, liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante » (aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés gestionnaires, ...).                                                                                                                                                                                                                         | Précisions apportées pour clarifier la règle qui conditionne la possibilité de créer des constructions à vocation d'activités de services dans des zones dont la vocation première reste la protection des milieux agricoles et naturels.                                                                                                                                                        |
| A, Ah, N & Nh | <p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>Règles générales</p>                                                               | 73, 100                  | La règle concernant les extensions de bâtiment d'habitation est modifiée. Désormais, la double règle conditionnant l'extension d'une habitation (30% d'emprise au sol et 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol) ne s'applique qu'en zones A et N et ne concerne donc plus les zones Ah et Nh.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | L'objectif de cette modification est d'assouplir les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation en STECAL Ah et Nh, en maintenant toutefois l'obligation de respecter les règles de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver.                                                                                                                                              |
| N             | <p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <p>Règles générales</p>                                                               | 100                      | <p>Les zones Nh et Np ne sont désormais plus mentionnées à travers la règle suivante :</p> <p>« En zone N, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'un bâtiment d'habitation existant (<i>voir définition donnée dans le Lexique</i>) est autorisée à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra</p>                                                                                                                            | L'objectif de la modification est de supprimer les possibilités d'extensions de constructions en zone Np, étant donné qu'il n'existe pas encore de constructions dans cette catégorie de zone au moment de l'approbation du PLUi. Pour leur emprise au sol, les projets de constructions en zone Np devront dans tous les cas respecter le minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver. |

|   |                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                        |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                        |     | être supérieure à 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ».<br>La règle se répartie désormais en deux lignes. La première précisant que l'extension d'un bâtiment existant est possible en zones N et Nh à condition de respecter le plan des espaces libres de pleine terre. La seconde précisant les règles d'emprise au sol maximums pour les extensions en zone N. | L'objectif de la modification est par ailleurs d'assouplir les possibilités d'extension de constructions existantes en zone Nh, en se référant uniquement aux règles d'espaces libres de pleine terre. |
| N | Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités<br>Règles générales | 100 | La condition exigeant le rattachement à une activité agricole ou de loisirs pour les abris pour animaux en zone N est supprimée.                                                                                                                                                                                                                                   | L'objectif de cette modification est de simplifier l'implantation d'abris pour animaux dans une zone sujette à ce type de besoins. Il s'agit dans tous les cas de constructions annexes.               |
| - | Annexes                                                                                                                | 127 | La liste des essences locales est mise à jour et complétée                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                        |
| - | Annexes                                                                                                                | 145 | Un nuancier est mis en annexe n°5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                        |
| - | Annexes                                                                                                                | 147 | Le SGEP de Saint-Aubin-sur-Gaillon, qui était jusqu'alors numéroté « annexe n°5 », devient l'annexe n°6 du règlement du PLUi.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                        |
| - | Annexes                                                                                                                | 177 | Les zonages réglementaires des clôtures sont mis en annexe n°7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                        |
| - | Annexes                                                                                                                | 219 | Les zonages précisant les zones de classement sonores dans lesquels les clôtures font l'objet de dispositions particulières sont mis en annexe n°8.                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                        |

### b) Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

#### Ensemble du territoire : périmètres de routes à grande circulation retirés des zones urbaines

##### Pourquoi cette modification ?

Les zones urbaines correspondent aux espaces urbanisés des communes et ne sont donc pas comprises au sein des périmètres applicables autour des routes à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

#### Clef Vallée d'Eure : La Croix-Saint-Leufroy – Crèvecœur

##### Pourquoi cette modification ?

Remettre en zone naturelle (N) un secteur qui ne fait l'objet d'aucun projet concret pour l'accueil d'une activité touristique ou de loisirs.

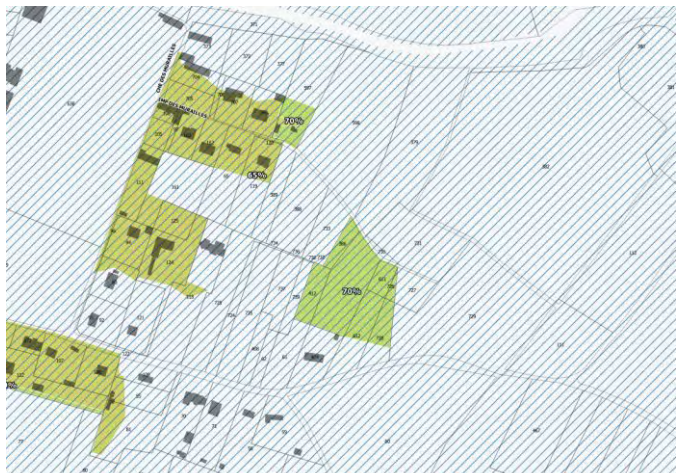


Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                 | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Secteur de Crèvecœur (sentier des Murailles) classé en zone Nl.</p>  | <p>Zonage n°1 – Les parcelles F386, F412, F385, F611, F612, F728 et F726 sont désormais classées en zone N.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zone Nl.</p>                                    | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>                                                  |



Modification du plan des espaces libres de pleine terre

| Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                             | Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secteur de Crèvecœur (sentier des Murailles) concerné par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p>  | <p>Le secteur de Crèvecœur (sentier des Murailles) n'est désormais plus concerné par l'application de règles minimums d'espaces libres à préserver (en dehors des règles propres à l'application du PPRi de l'Eure moyenne).</p>  |

Clef Vallée d'Eure : La Croix-Saint-Leufroy – rue du Moulin Fricaux

Pourquoi cette modification ?

Pour inscrire un possible changement de destination pour un bâtiment.

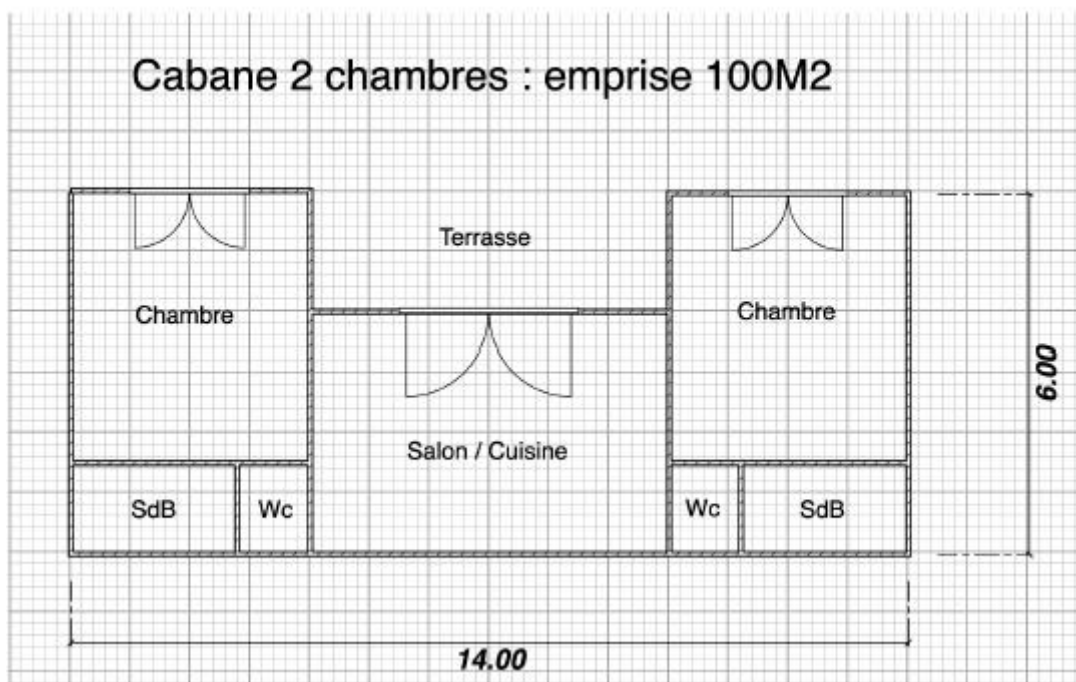
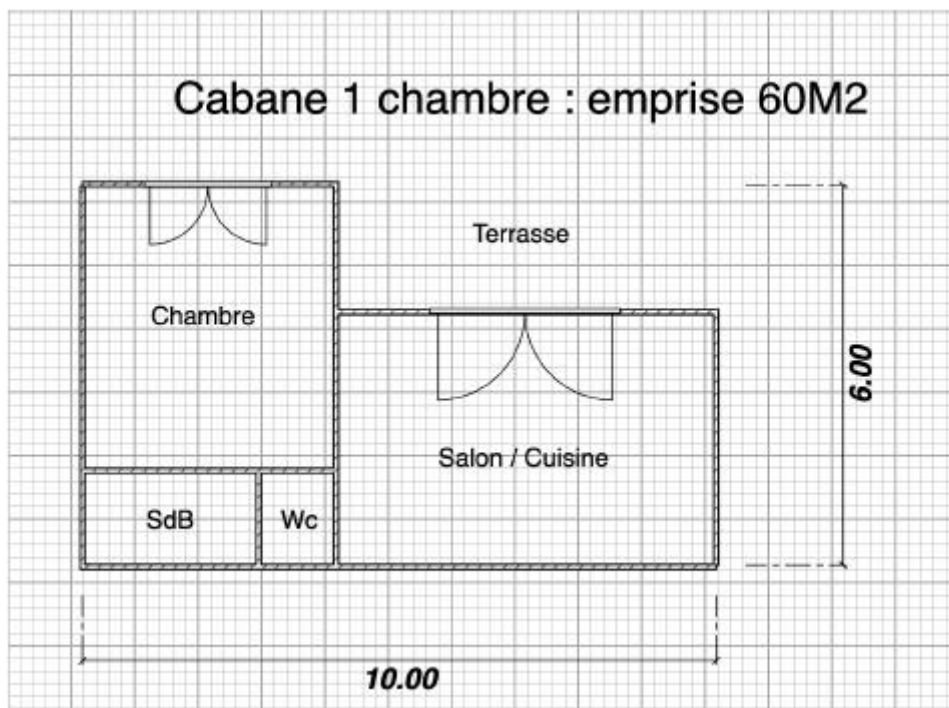
Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                      | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Secteur du Moulin Fricaux classé en zones N et NI.</p>  | <p>Zonage n°1 – Le bâtiment implanté sur la parcelle F688 est identifié (figuré étoile) comme pouvant changer de destination.</p>  |

**Clef Vallée d'Eure : Ecardenville-sur-Eure – rue des Buissonnets**

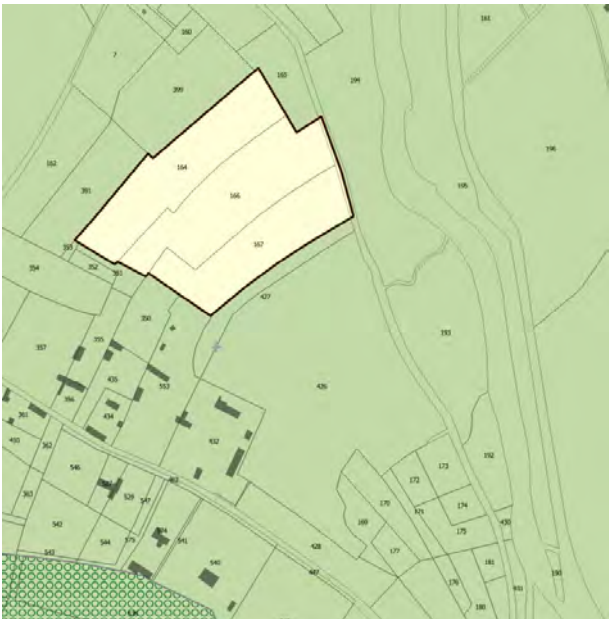
**Pourquoi cette modification ?**

Pour permettre la valorisation d'un patrimoine architectural (corps de ferme) et naturel (étang et ses abords boisés) en autorisant le développement d'un projet touristique global, notamment à travers la création de cabanes en bois de faible emprise au sol (voir exemples ci-dessous).



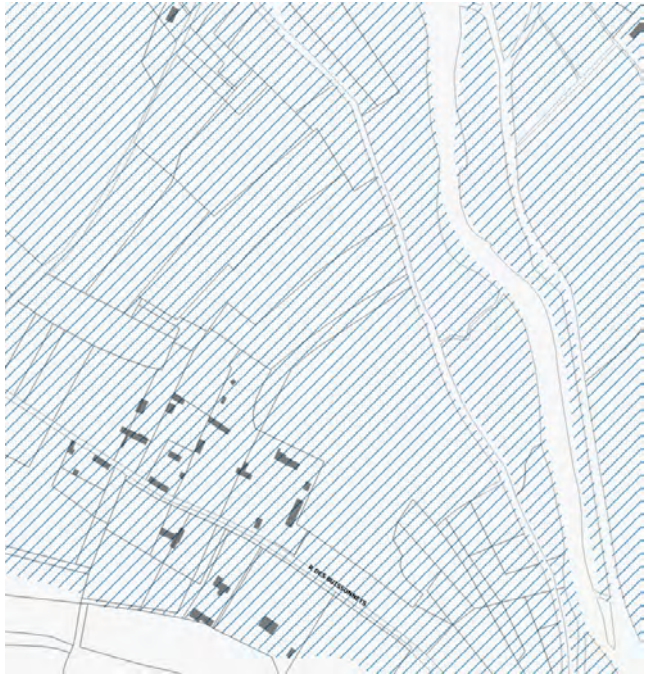


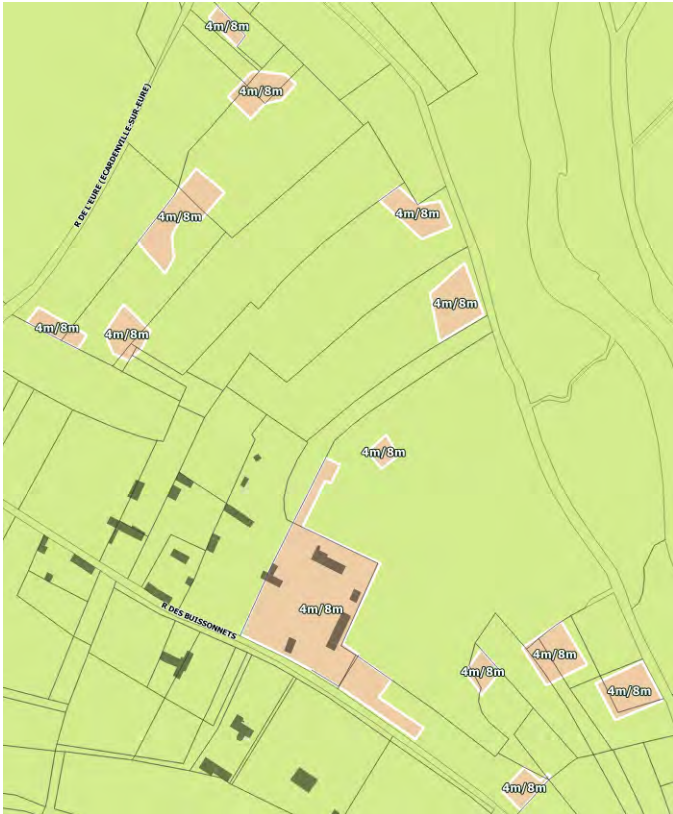
Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                            | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Secteur de la rue des Buissonnets classé en zones A et N.</p>  | <p>Zonage n°1 – La parcelle A432 est classée en zone Nh, tandis que 14 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « NI » sont désormais inscrits au plan de zonage.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zones A et N.</p>                          | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1</p>                                                                                                                               |



*Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs*

| Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                  | Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secteur de la rue des Buissonnets seulement concerné par un renvoi à l'application du PPRi de l'Eure moyenne.</p>  | <p>Le renvoi à l'application du PPRi est maintenu et s'accompagne désormais d'une règle minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre pour la parcelle A432 et de 90% pour les secteurs classés en zone Nl.</p>  |

| Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT<br>modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                              | Extrait du plan des hauteurs modifié                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone naturelle pour lecteur de la rue des Buissonnets.</p>  | <p>La parcelle A432, ainsi que les secteurs classés en zone NI se voient désormais appliquer une règle de hauteurs maximums de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage.</p>  |

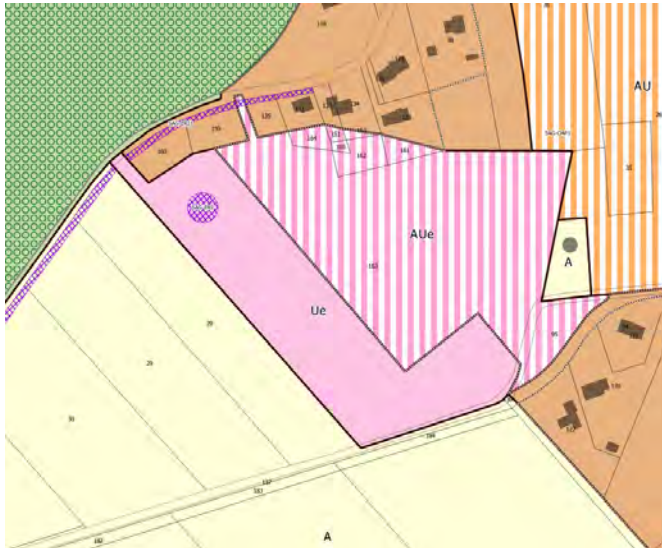
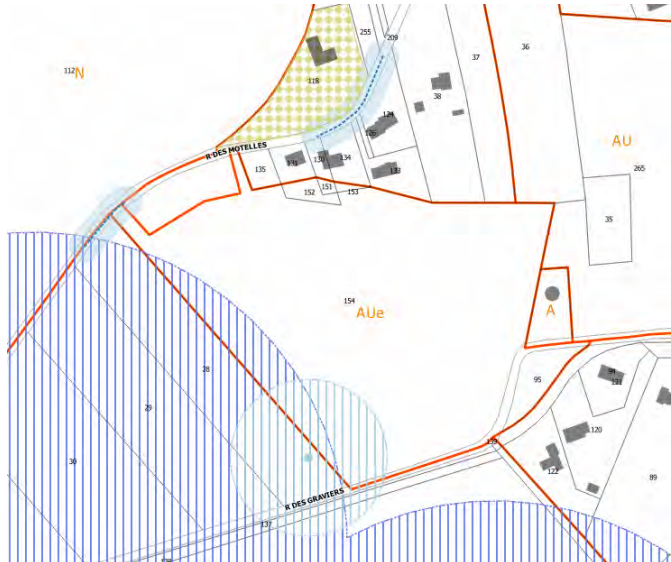
### Saint-Aubin-sur-Gaillon : centre-bourg

#### Pourquoi cette modification ?

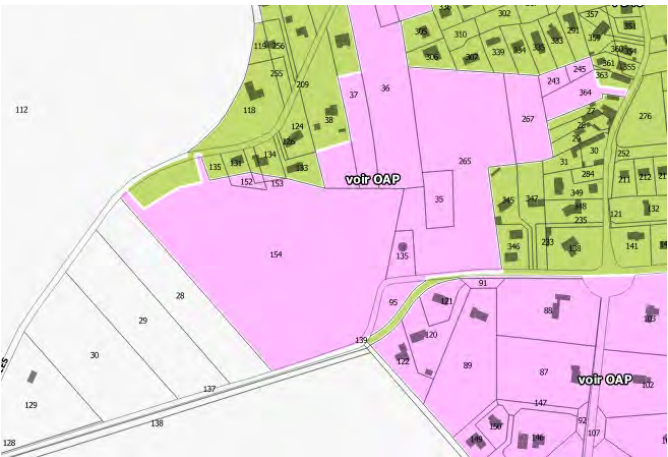
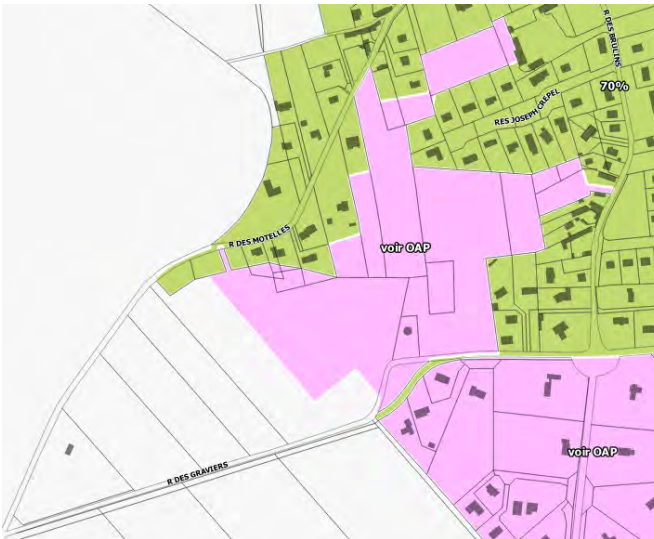
Pour tenir compte du projet de crématorium en cours sur le secteur couvert par une partie de la zone AUe et l'OAP du Centre-bourg. Un projet qui implique une modification des règles graphiques du PLUi et de l'OAP pour s'assurer de la compatibilité du document d'urbanisme et du projet.

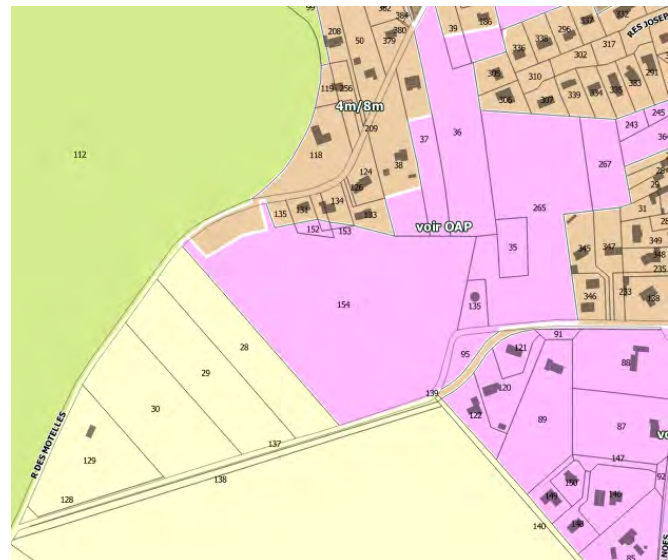
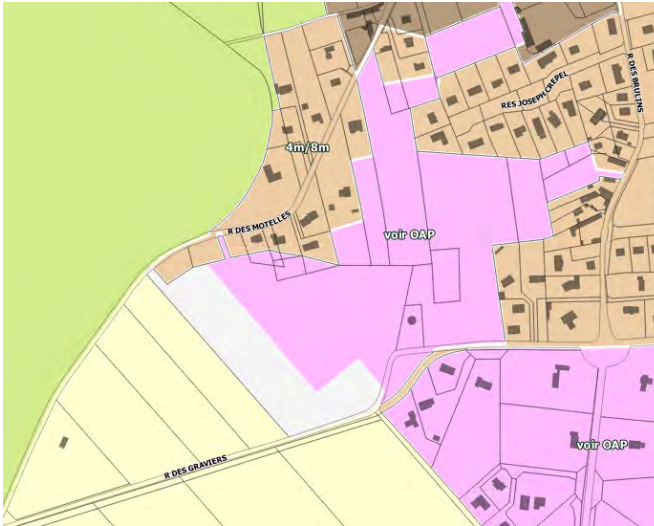


Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                  | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Parcelle AB163 entièrement classée en zone AUe.</p>  | <p>La partie ouest de la parcelle AB163 est désormais classée en zone Ue. Le périmètre indiquant la présence de l'OAP est lui aussi modifié pour s'arrêter aux nouvelles limites de la zone AUe.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zone AUe.</p>                    | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>                                                                                                                                        |

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

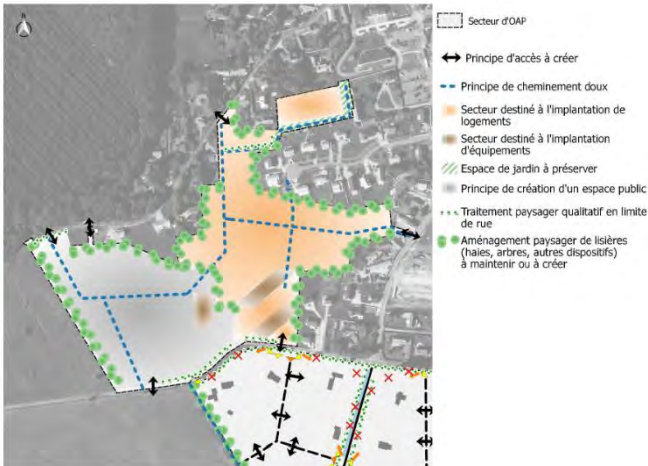
| Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCOT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                    | Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie à l'application de l'OAP pour l'intégralité de la parcelle AB163.</p>  | <p>Le renvoi à l'OAP est supprimé pour la partie ouest de la parcelle AB163. Celle-ci n'est plus concernée par l'application d'un minimum d'espaces libres à préserver.</p>  |

| Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCOT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                          | Extrait du plan des hauteurs modifié                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP pour l'intégralité de la parcelle AB163.</p>  | <p>Le renvoi à l'OAP est supprimé pour la partie ouest de la parcelle AB163. Celle-ci n'est plus concernée par l'application de règles de hauteurs maximums.</p>  |



### Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP Centre-bourg de Saint-Aubin-sur-Gaillon voit sa superficie passer de 8ha à 6,5ha à la suite du classement en zone Ue de la partie ouest de la parcelle AB154.

| <p><b>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUi valant SCoT approuvé le 27 janvier 2022</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>OAP Centre-bourg – schéma d'aménagement</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'OAP</li> <li>Principe d'accès à créer</li> <li>Principe de cheminement doux</li> <li>Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>Secteur destiné à l'implantation d'équipements</li> <li>Espace de jardin à préserver</li> <li>Principe de création d'un espace public</li> <li>Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>Traitement paysager qualitatif en limite de rue</li> <li>Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> </ul> | <p><b>OAP centre-bourg – La partie ouest de la parcelle AB154 n'est plus couverte par l'OAP.</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'OAP</li> <li>Principe d'accès à créer</li> <li>Principe de cheminement doux</li> <li>Secteur destiné à l'implantation de logements</li> <li>Secteur destiné à l'implantation d'équipements</li> <li>Principe de création d'un espace public</li> <li>Espace naturel ou de jardin à préserver</li> <li>Traitement paysager qualitatif en limite de rue</li> <li>Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer</li> </ul> |

### Saint-Aubin-sur-Gaillon : Bois de St-Paul

#### Pourquoi cette modification ?

Pour renforcer la protection du boisement situé en limite nord de la zone d'activités des Champs Chouettes.

### Modification du règlement graphique (zonage)

| <p><b>Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022</b></p>                                                                                                   | <p><b>Extrait du zonage modifié</b></p>                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Zonage n°1 – Parcelle ZD69 classée en zone naturelle, sans protection particulière.</b></p>  | <p><b>La protection au titre des espaces boisés classés est étendue à la parcelle ZD69.</b></p>  |

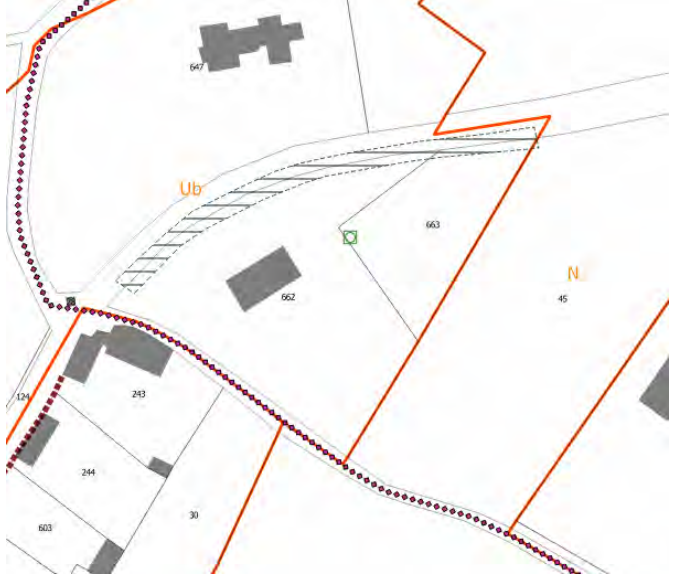


## Saint-Aubin-sur-Gaillon : rue des Corricards

### Pourquoi cette modification ?

Pour protéger un chêne remarquable situé sur un terrain privé.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

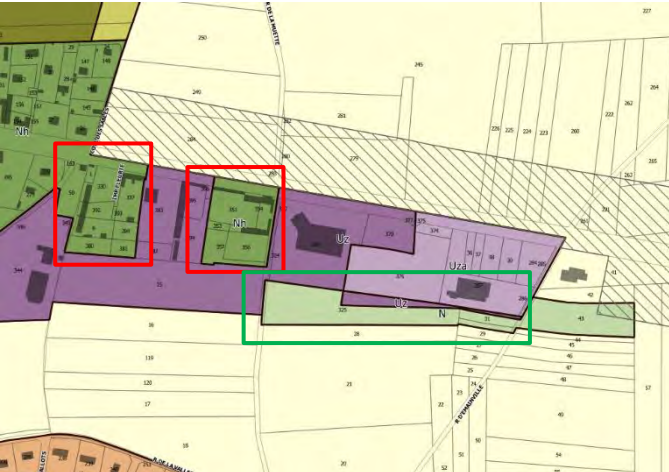
| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                          | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Le chêne situé sur la parcelle ZK 663 ne fait l'objet d'aucune protection particulière.</p>  | <p>La protection du chêne implantée sur la parcelle ZK 663 est désormais appliquée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>  |

## Saint-Pierre-la-Garenne : secteur des Sables

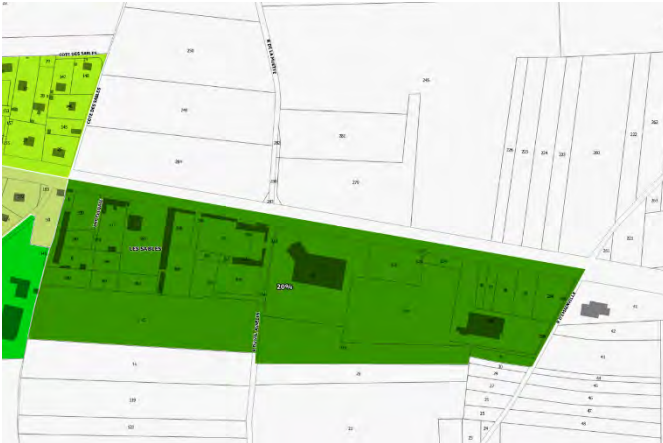
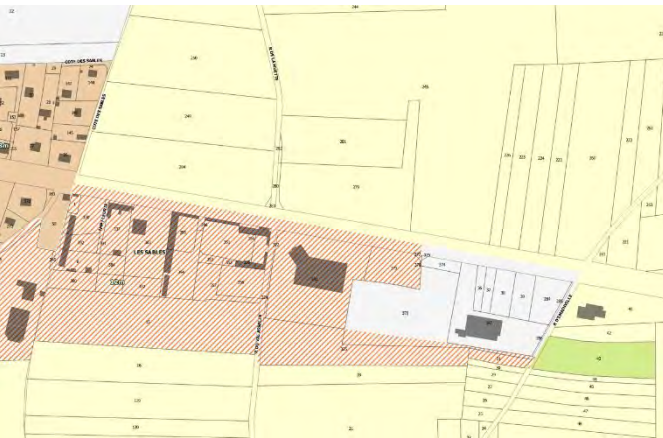
### Pourquoi cette modification ?

Retirer de la zone Uz des secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir un développement d'activités économiques car affichant des caractéristiques propres aux zones résidentielles pour certains, aux zones naturelles pour d'autres.

### Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Secteur des Sables classé en zones Uz et Uza.</p>  | <p>Zonage n°1 – Les parcelles D1, D4, D330, D392, D8, D380, D337, D384, D381, D351, D354, D353, D352, D355, D357, D356 et D393 (encadrées en rouge ci-dessous) sont désormais classées en zone Nh.</p> <p>Côté sud, les parcelles D30, D31 et D325 (encadrées en vert ci-dessous) sont désormais classées en zone N.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zones Uz et Uza.</p>           | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

| <p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCot modifié le 27 janvier 2022</b></p>                                                                     | <p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secteur des Sables concerné par un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p>  | <p>La règle de 20% minimum d'espaces libres de pleine terre reste appliquée sur le périmètre des zones Uz et Uza.</p> <p>Les parcelles D1, D4, D330, D392, D8, D380, D337, D384, D381, D351, D354, D353, D352, D355, D357, D356 et D393 (encadrées en rouge ci-dessous) se voient désormais appliquer un minimum de 70% d'espaces libres.</p> <p>Les parcelles D30, D31 et D325 (encadrées en vert ci-dessous) ne sont plus concernées par l'application d'un minimum d'espaces libres à préserver.</p>  |
| <p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCot modifié le 27 janvier 2022</b></p>                                                                                           | <p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Secteur des Sables concerné par l'application d'une règle de hauteurs de 12m maximum.</p>          | <p>Les parcelles D1, D4, D330, D392, D8, D380, D337, D384, D381, D351, D354, D353, D352, D355, D357, D356 et D393 (encadrées en rouge ci-dessous) se voient désormais appliquer une règle de hauteurs maximums de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage.</p> <p>Les parcelles D30, D31 et D325 (encadrées en vert ci-dessous) renvoient désormais à l'application du règlement de la zone N.</p>                                                                          |

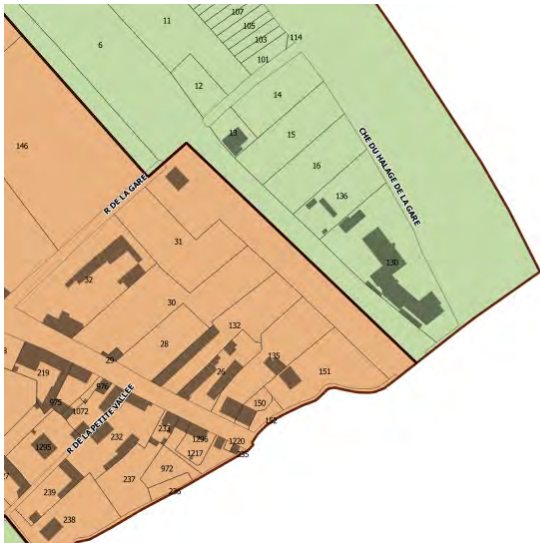


## Saint-Pierre-la-Garenne : Hôtel-restaurant « Les Canisses »

### Pourquoi cette modification ?

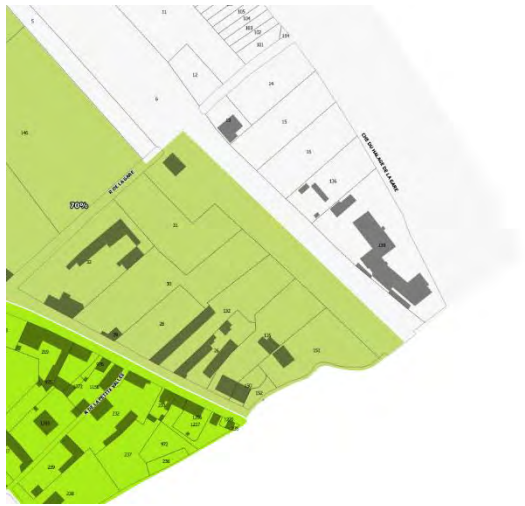
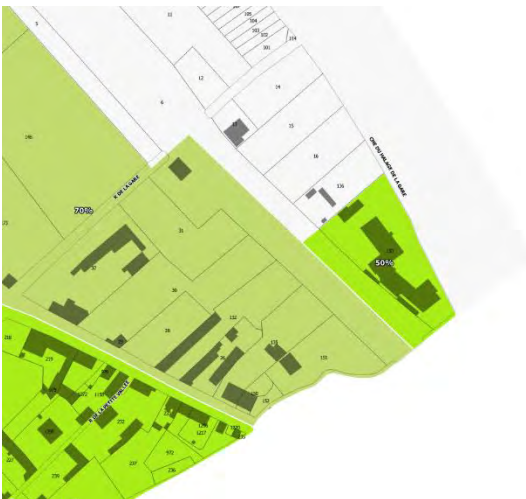
Classer en zone naturelle de loisirs (NL) un secteur dédié à la restauration/hébergement et des activités liées au tourisme et loisirs, pour permettre d'éventuels développements dans l'avenir.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                          | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Secteur des Canisses (parcelle AE130) classé en zone N.</p>  | <p>Zonage n°1 – La parcelle AE130 est désormais classée en zone NL.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zone N.</p>                              | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>           |



*Modification du plan des espaces libres de pleine terre*

| Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                             | Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Parcelle AE130 non concernée par l'application d'un minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p>  | <p>La parcelle AE130 est désormais concernée par l'application d'un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p>  |

## Saint-Pierre-la-Garenne : Bailly – rue du Gratte Paille

### Pourquoi cette modification ?

Remettre en zone agricole une bande de terre qui n'a pas vocation à être bâtie et qui permet l'accès à des espaces en herbe en second rideau.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                            | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – La partie sud de la parcelle C355 est classée en zone Ub.</p>  | <p>Zonage n°1 – La parcelle C355 est désormais entièrement classée en zone A.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zone Ub.</p>                               | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>                     |

*Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCot modifié le 27 janvier 2022</b></p> <p>La partie sud de la parcelle C355 est concernée par un minimum de 80% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</p>                            | <p><b>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</b></p> <p>La parcelle C355 ne sont plus concernée, dans son intégralité, par l'application d'un minimum d'espaces libres à préserver.</p>  |
| <p><b>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCot modifié le 27 janvier 2022</b></p> <p>La partie sud de la parcelle C355 est concernée par l'application d'une règle de hauteurs de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage.</p>  | <p><b>Extrait du plan des hauteurs modifié</b></p> <p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone A pour l'intégralité de la parcelle C355.</p>                         |

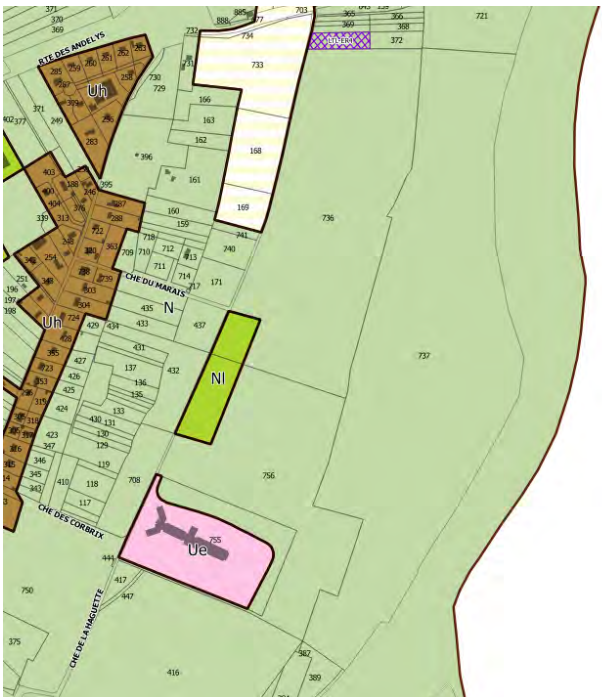
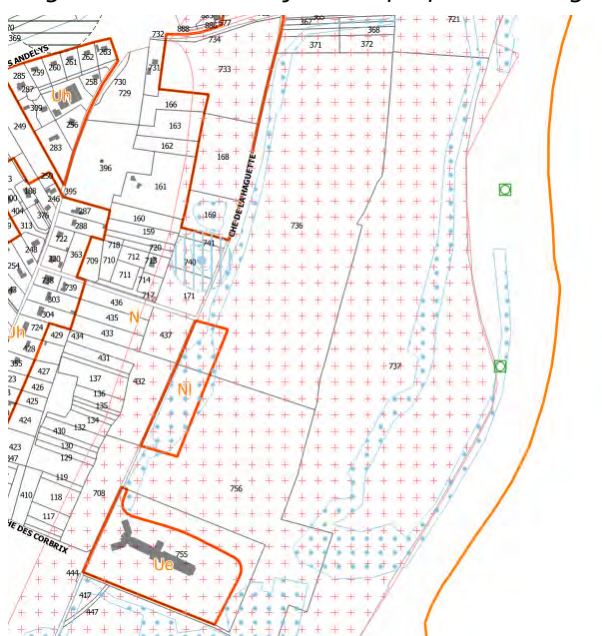


## Les Trois Lacs : Lac de Tosny

### Pourquoi cette modification ?

Retirer la dénomination Nc pour un secteur qui ne fait plus l'objet d'une exploitation de carrières et qu'il convient de réglementer en tant qu'espace naturel à part entière.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                               | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Lac de Tosny – Classement du lac en zone Nc.</p>  | <p>Zonage n°1 – Le lac est désormais classé entièrement en zone N.</p>  |
| <p>Zonage n°2 – Même classement en zone Nc.</p>                  | <p>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</p>          |

Modification du plan des hauteurs

| Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT<br>modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                     | Extrait du plan des hauteurs modifié                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secteur du Lac de Tosny non concerné par l'application de règles de hauteurs maximums pour les constructions.</p>  | <p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone N pour le Lac de Tosny.</p>  |



## Les Trois Lacs : Venables – RD69

### Pourquoi cette modification ?

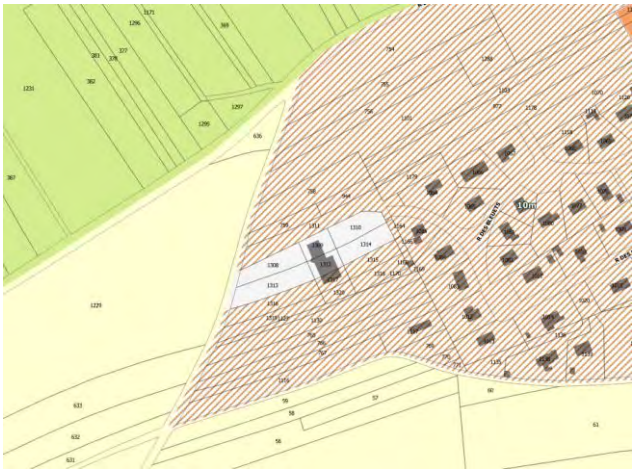
Etendre le périmètre de la zone Uza sur des parcelles jusqu'ici classées en zone Ub pour permettre l'implantation de plusieurs entreprises artisanales dans l'avenir.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                                                     | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Zonage n°1 – Secteur de la RD69 à Venables – Classement en zone Ub des parcelles G1316, 1318, 1319, 1315, 1317 et 13320.</b></p>  | <p><b>Zonage n°1 – Les parcelles G1316, 1318, 1319, 1315, 1317 et 13320 sont désormais classées en zone Uza.</b></p>  |
| <p><b>Zonage n°2 – Même classement en zones Ub et Uza.</b></p>                                                                         | <p><b>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</b></p>                                                 |



*Modification du plan des hauteurs*

| Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                                                                        | Extrait du plan des hauteurs modifié                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Secteur de la RD69 à Venables – Les parcelles G1316, 1318, 1319, 1315, 1317 et 13320 sont concernées par l'application d'une règle de hauteurs de 12m maximum.</p>  | <p>Les parcelles G1316, 1318, 1319, 1315, 1317 et 13320 ne sont désormais plus concernées par l'application de règles de hauteurs maximums pour les constructions.</p>  |

**Villers-sur-le-Roule : rue Rosée**

**Pourquoi cette modification ?**

Faciliter les projets d'extension de l'école et de création d'une bibliothèque dans le parc de la Mairie en classant les parcelles concernées en zone à vocation de fonctionnement et de développement d'équipements.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Parcelles AB78 et AB431 classées en zone Ua.</p>  | <p>Les parcelles AB78 et AB431 sont désormais classées en zone Ue.</p>  |

Zonage n°2 – Même classement en zone Ua.



Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.



*Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs*

**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022**

Parcelles AB78 et AB431 concernées par un minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver.

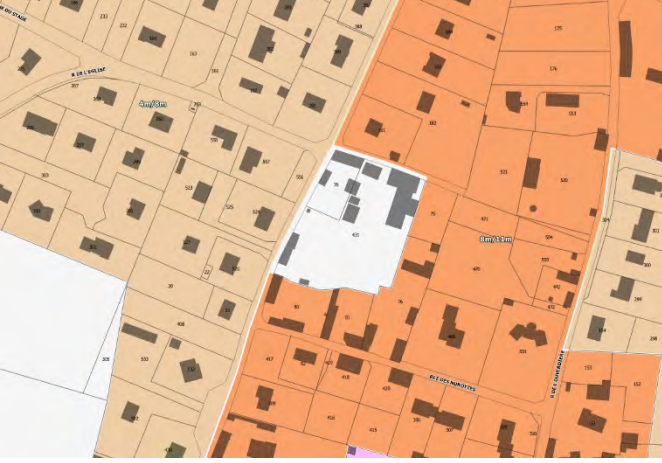


**Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié**

Les parcelles AB78 et AB431 ne sont plus concernées par l'application d'un minimum d'espaces libres à préserver.





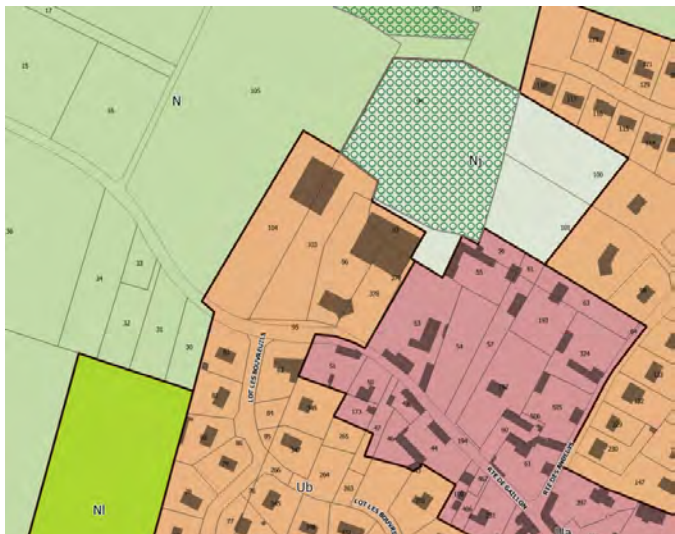
| Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                                                                        | Extrait du plan des hauteurs modifié                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Parcelles AB78 et AB431 concernées par l'application d'une règle de hauteurs maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage.</p>  | <p>Les parcelles AB78 et AB431 ne sont plus concernées par l'application de règles de hauteurs maximums.</p>  |

## Villers-sur-le-Roule : route de Venables

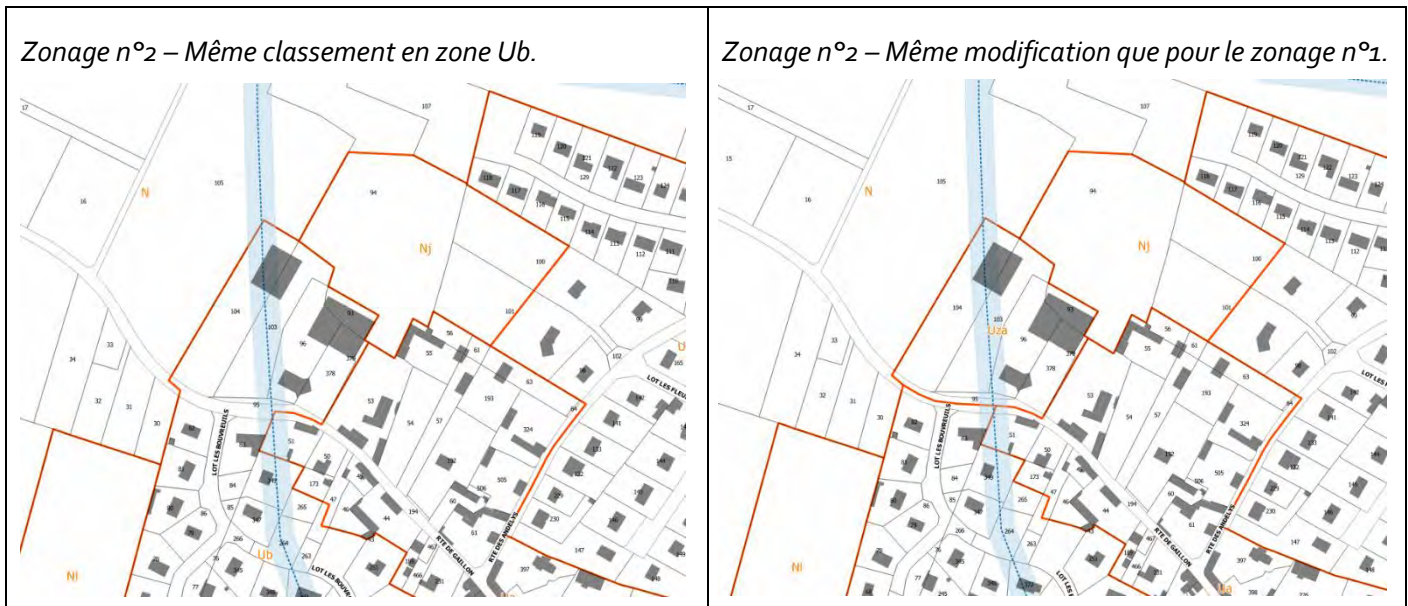
### Pourquoi cette modification ?

Pour corriger une erreur matérielle et classer en zone à vocation d'activités artisanales un secteur occupé par une entreprise à l'activité pérenne et qui n'est donc pas à vocation résidentielle.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Parcelles ZA 93, ZA 95, ZA 96, ZA 103, ZA 104 et AB 378 classées en zone Ub.</p>  | <p>Les parcelles ZA 93, ZA 95, ZA 96, ZA 103, ZA 104 et AB 378 sont désormais classées en zone Uza.</p>  |





### c) Les modifications apportées aux OAP

#### Dispositions générales des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5b. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Dispositions générales ».

Le point 5. Insertion architecturale, urbaine et paysagère / 5.3 Clôtures – Traitement des lisières entre espace public et espace privé, est complètement modifié et complété avec les nouvelles dispositions (généralités et règles par secteurs) appliquées pour les clôtures à travers le règlement écrit du PLUi.

Le point 5. Insertion architecturale, urbaine et paysagère / 5.4 Matériaux et couleurs, est complété pour faire référence au nuancier qui est présenté par la suite.

#### Courcelles-sur-Seine : OAP rue de l'Avenir sud

##### Pourquoi cette modification ?

Pour adapter l'OAP et faciliter l'aménagement d'un projet souhaité par les élus de la commune, tout en maintenant un cadre suffisant pour assurer le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

##### Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP route de l'Avenir sud est modifiée sur les points suivants :

| Partie / sous-partie                                                       | Pages | Modification apportée                                                                                                                                                                         | Justifications                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale | 138   | L'objectif de production d'une quinzaine de logements est remplacé par l'orientation suivante : « L'objectif est de développer un minimum de 25 logements sur le secteur couvert par l'OAP. » | L'OAP ainsi modifiée facilitera la mise en œuvre d'un projet de construction de logements multigénérationnels et impliquant donc des formes et surface de plancher variées, pour une densité bâtie assez soutenue. |

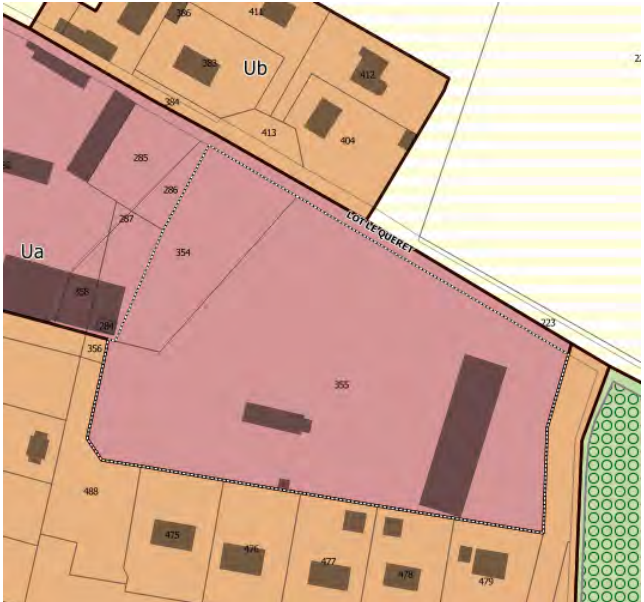
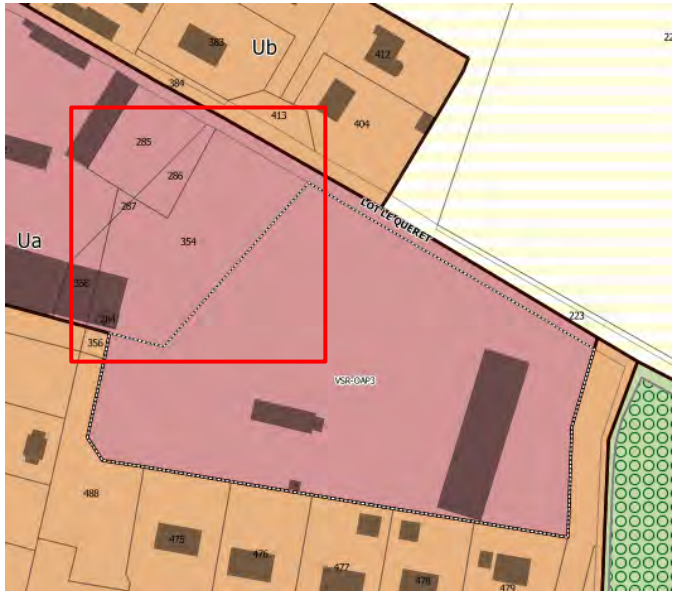
|                                                                                                                                |           |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.4 Les objectifs poursuivis pour répondre aux besoins en stationnement                                                        | 138 & 139 | <p>Les normes de stationnement pour les logements sont désormais les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum par logement</li> <li>- 0,5 place minimum par logement pour les visiteurs</li> </ul> | Cette modification se veut cohérente avec la précédente concernant le nombre de logements à produire qui a été revu à la hausse. Le projet attendu par la commune étant de produire davantage de logements sur ce secteur et qui plus est de petits logements, les futurs habitants du site feront partie de catégories sociales qui n'ont pas forcément deux véhicules par foyer d'habitation. Il convient donc de réduire cette exigence pour améliorer la faisabilité du futur projet. |
| 2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques                                  | 139       | L'OAP exige désormais que les espaces non bâtis perméables représentent au moins 20% de la superficie de chaque terrain constructible, contre 50% auparavant.                                                                      | L'objectif est de faciliter la conception d'une opération dense, tout en maintenant un minimum d'espaces perméables non bâtis pour la gestion des eaux pluviales notamment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère<br><br>Implantation des constructions | 140       | L'OAP précise désormais que le retrait d'implantation des constructions fixé à 3 mètres minimum s'applique également par rapport aux limites de l'emprise publique.                                                                | Cette modification a pour but de garantir un recul minimum des futures constructions sur le site et d'assurer ainsi une meilleure cohérence en matière d'ambiance bâtie avec les constructions avoisinantes.                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### Villers-sur-le-Roule : OAP route de Gaillon

#### Pourquoi cette modification ?

Pour retirer du périmètre de l'OAP la parcelle AB354, correspondant à un grand jardin rattaché à la maison implantée sur la parcelle AB282 et sur lequel il n'est pas envisagé de division parcellaire, ni même de construction de logements nouveaux.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                 | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Parcelle AB354 intégrée au périmètre de l'OAP.</p>  | <p>La parcelle AB354 n'est désormais plus couverte par le périmètre de l'OAP.</p>  |

*Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs*

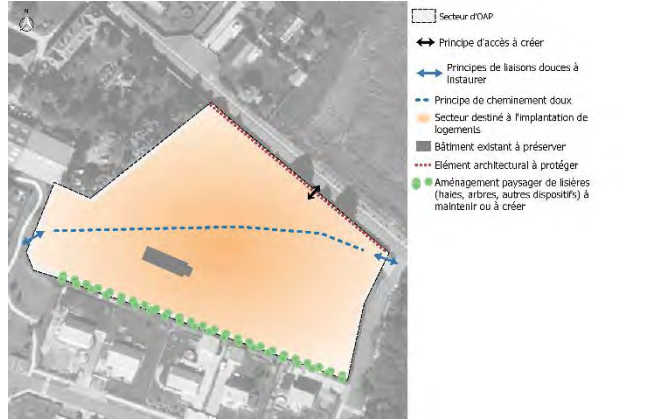
| Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                     | Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie à l'application de l'OAP pour la parcelle AB354.</p>  | <p>Le renvoi à l'OAP est supprimé pour la parcelle AB354. Celle-ci est désormais concernée par l'application d'un minimum de 30% d'espaces libres à préserver.</p>  |



| Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT<br>modifié le 27 janvier 2022                                                                                     | Extrait du plan des hauteurs modifié                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP pour la parcelle AB354.</p>  | <p>Le renvoi à l'OAP est supprimé pour la parcelle AB354. Celle-ci se voit désormais appliquer une règle de hauteurs maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage.</p>  |

#### Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP route de Gaillon voit sa superficie passer de 1,16ha à 1ha.

| Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUi valant SCoT approuvé le 27 janvier 2022 | Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>OAP route de Gaillon – schéma d'aménagement</p>                  | <p>OAP route de Gaillon – La parcelle AB354 n'est plus couverte par l'OAP, tandis que la protection du mur de clôture s'arrête à la limite de la parcelle retirée.</p>  |

d) Les modifications apportées aux emplacements réservés

**Saint-Aubin-sur-Gaillon : Emplacement réservé n°21**

**Pourquoi cette modification ?**

Pour rectifier une erreur manifeste dans l'annonce des parcelles couvertes par cet emplacement réservé.

*Modification des emplacements réservés*

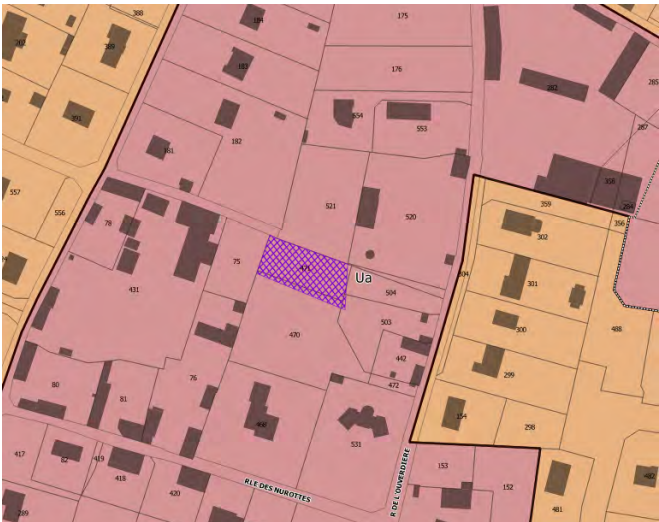
L'annexe n°2 du règlement du PLUi valant SCoT est modifiée. Le tableau indiquant les caractéristiques de l'emplacement réservé n°21 sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon affiche désormais pour cet emplacement réservé les références cadastrales suivantes : AB0131, AB0135, AB0159 et AB0160.

**Villers-sur-le-Roule : Emplacement réservé n°3**

**Pourquoi cette modification ?**

Supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu de figurer à travers le PLUi valant SCoT selon les élus de la commune de Villers-sur-le-Roule.

*Modification des emplacements réservés*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                                | Extrait du zonage modifié                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – ER n°3 sur la commune de Villers-sur-le-Roule pour la création d'un espace de stationnement.</p>  | <p>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°3 est supprimé.</p>  |

e) *Les modifications apportées aux protections patrimoniales*

**Courcelles-sur-Seine : ajustements divers**

Plusieurs erreurs sont corrigées concernant l'énonciation des parcelles concernées par les éléments protégés suivants :

- CSS.A.1.
- CSS.A.2.
- CSS.A.3.
- CSS.A.4.
- CSS.B.1.
- CSS.B.2.
- CSS.B.3.
- CSS.B.9.
- CSS.B.10.

La mention « rue du Jeu de Sablé » est par ailleurs remplacée par « Impasse du Jeu de Sable » au niveau des éléments concernés.

**Saint-Aubin-sur-Gaillon : Grange Vimont**

**Pourquoi cette modification ?**

Pour renforcer la protection des arbres présents dans ce secteur très peu dense en termes de constructions et constituant une entrée de village de qualité.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                     | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°1 – Parcelle ZL304 classée zone Ub, sans protection particulière au niveau du zonage.</p>  | <p>La pointe sud de la parcelle ZL304 est désormais couverte par une protection au titre des espaces boisés classés.</p>  |



*Zonage n°2 – Même classement en zone Ub pour le secteur de la Grange Vimont, sans protection paysagère.*



*Zonage n°2 – Les arbres et regroupements boisés présents sur le secteur sont désormais protégés pour leurs propriétés paysagères et écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le linéaire boisé marquant la limite entre la zone Ub et la zone A côté ouest est également protégé.*



#### *Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation*

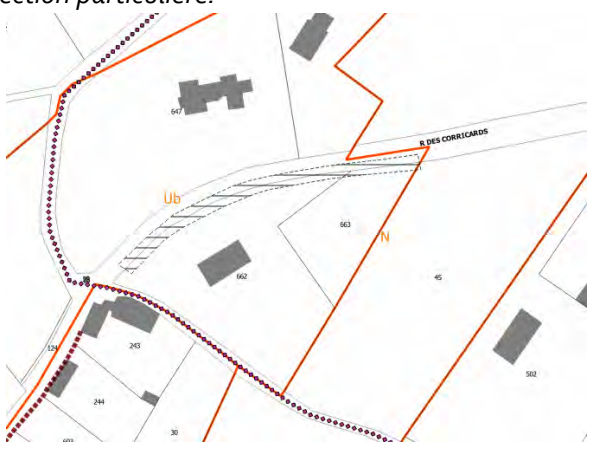
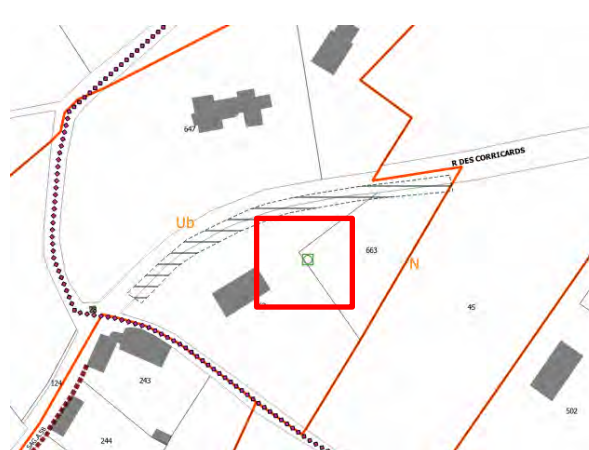
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP de la Grange Vimont est complétée au niveau du point « Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserver ou à créer ». La règle imposant une déclaration préalable pour toute modification de plantation identifiée précise désormais que cela concerne les plantations identifiées au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **Saint-Aubin-sur-Gaillon : rue des Corricards**

##### **Pourquoi cette modification ?**

Pour protéger un chêne remarquable et éviter son abattage.

Modification du règlement graphique (zonage)

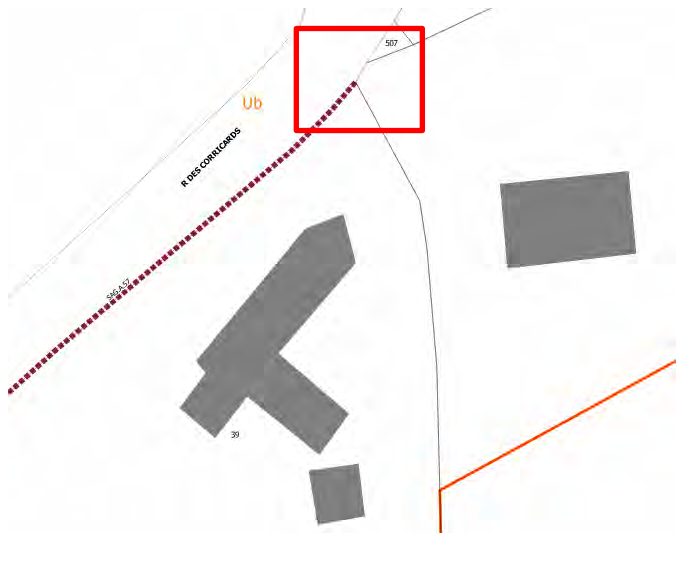
| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                  | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°2 – Parcelle ZK663 classée en zone Ub, sans protection particulière.</p>  | <p>Zonage n°2 – Le chêne présent sur la parcelle ZK663 est désormais protégé au titre de l'article L.151-23 du CU.</p>  |

Saint-Aubin-sur-Gaillon : rue des Corricards

**Pourquoi cette modification ?**

Pour rectifier une erreur matérielle en ajustant la position d'un figuré indiquant la protection d'un mur de clôture.

Modification du règlement graphique (zonage)

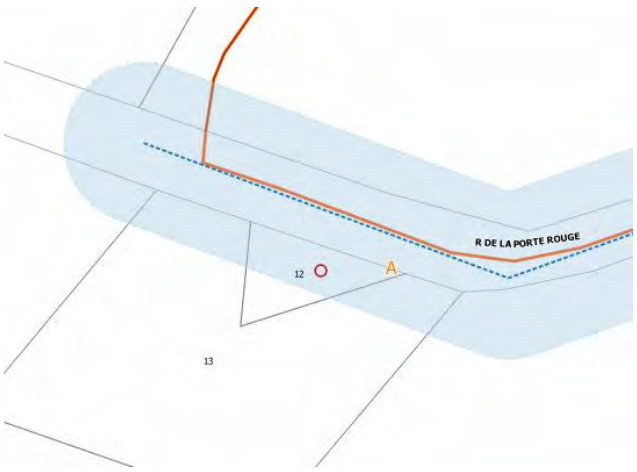
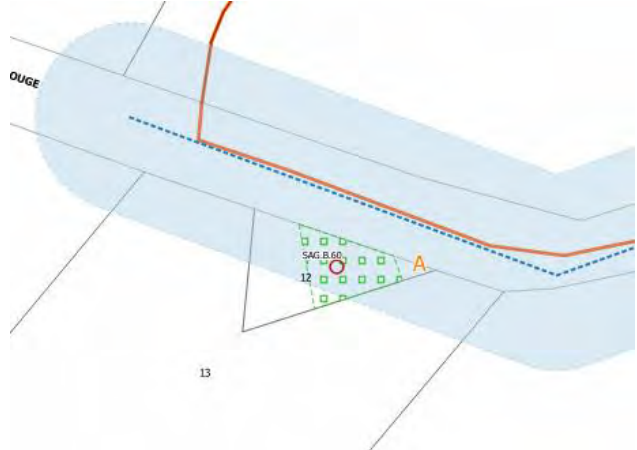
| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                                                    | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°2 – Le figuré linéaire indiquant la protection d'un mur de clôture le long de la rue débordait sur la parcelle ZK146.</p>  | <p>Zonage n°2 – Le figuré linéaire est réduit et ne concerne plus la parcelle ZK146.</p>  |

## Saint-Aubin-sur-Gaillon : rue de la Porte Rouge

### Pourquoi cette modification ?

Pour protéger un bouquet d'arbres remarquables qui accompagne le calvaire.

*Modification du règlement graphique (zonage)*

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                 | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°2 – Parcelle ZN12 classée en zone A, sans protection particulière.</p>  | <p>Zonage n°2 – Le bouquet d'arbres présent sur la parcelle ZN12 est désormais protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>  |

## Saint-Aubin-sur-Gaillon : route de Pacy

### Pourquoi cette modification ?

Pour protéger les parcelles boisées bordant le ru de la Côte Saint-Gilles.



Modification du règlement graphique (zonage)

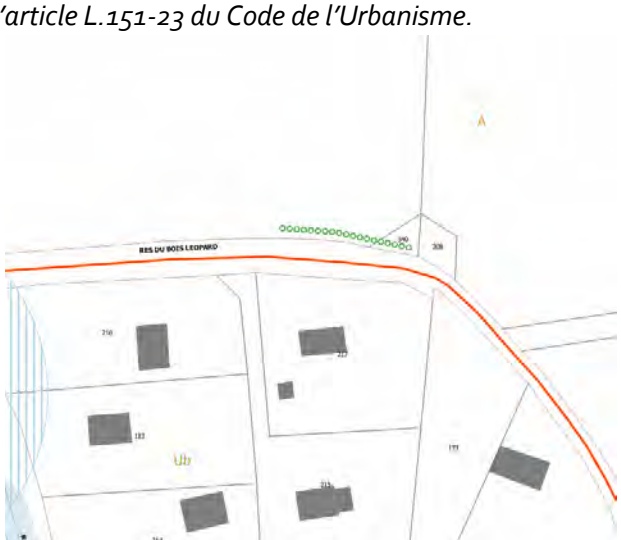
| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                               | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°2 – Parcelles ZK637, 639 et 642 classées en zone N et bordées par le ru de la Côte Saint-Gilles.</p>  | <p>Zonage n°2 – Les parcelles ZK637, 639 et 642 sont désormais protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>  |

Saint-Aubin-sur-Gaillon : résidence du Bois Léopard

Pourquoi cette modification ?

Pour protéger un alignement d'arbres remarquables le long de la rue du Bois Léopard.

Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                          | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°2 – Parcelles ZI340 et 341 classées en zone A, sans protection particulière.</p>  | <p>Zonage n°2 – L'alignement d'arbres implantés sur les parcelles ZI340 et 341 est désormais protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>  |

Saint-Aubin-sur-Gaillon : rue du Val d'Any

Pourquoi cette modification ?

Pour compléter la protection du bâti ancien sur la parcelle AC65 et réparer un oubli.

Modification du règlement graphique (zonage)

| Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 27 janvier 2022                                                                                                                   | Extrait du zonage modifié                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zonage n°2 – Parcelle AC65 classée en zone Up, avec la protection de deux bâtiments anciens.</p>  | <p>Zonage n°2 – Un nouveau bâtiment ancien est désormais protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>  |



PLUi valant SCoT approuvé le 19 décembre 2019  
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022  
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023  
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024  
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025  
Modification n°5 approuvée le 05 février 2026

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2025  
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 20 octobre 2022  
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 11 juillet 2024

Le président,  
Bernard Leroy

# Procédures d'évolution

## Modification 2 - Évaluation environnementale





# SOMMAIRE

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>A. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale.....</b>                                                         | <b>5</b>  |
| <b>B. Evaluation environnementale globale des modifications apportées</b>                                                      | <b>6</b>  |
| 1. L'analyse globale du scénario retenu.....                                                                                   | 6         |
| 2. Les pièces modifiées .....                                                                                                  | 8         |
| 3. Les outils en faveur de l'environnement .....                                                                               | 8         |
| 4. Analyse globale des incidences de la modification n°2 .....                                                                 | 9         |
| <b>C. Actualisation de l'évaluation environnementale.....</b>                                                                  | <b>10</b> |
| 1. Scénario de référence – Evaluation des incidences environnementales en l'absence de mise en œuvre du PLUi valant SCoT ..... | 10        |
| 2. Evaluation des incidences du PADD sur l'Environnement.....                                                                  | 11        |
| 3. Evaluation des incidences des OAP modifiées.....                                                                            | 11        |
| 4. Evaluation environnementale du zonage modifié .....                                                                         | 13        |
| 5. Evaluation environnementale du règlement modifié .....                                                                      | 14        |
| <b>D. Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000 .....</b>                                                   | <b>14</b> |
| <b>E. Evolution des indicateurs retenus .....</b>                                                                              | <b>15</b> |
| <b>F. Conclusion .....</b>                                                                                                     | <b>15</b> |

# A. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi valant SCoT du territoire de l'ex-Communauté de Communes Eure Madrie Seine faisant partie intégrante de l'Agglomération Seine Eure, s'intègre dans un contexte réglementaire en pleine évolution.

Une décision du Conseil d'État du 19 juillet 2017 a abouti à annuler les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, notamment « *en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où les évolutions apportées au plan d'urbanisme par la procédure de la modification sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2011* ».

De ce fait, adopté en application de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « Asap », le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles apporte plus particulièrement une réponse à cette décision du Conseil d'Etat.

Le décret qui a vocation à mettre le droit français en conformité avec le droit européen élargit le champ de l'évaluation environnementale de manière à couvrir l'ensemble des procédures d'évolution des documents d'urbanisme. Il est traduit dans les articles R.104-01 à R.104-17-2 pour concrètement le champ d'application de l'évaluation environnementale dans les documents de planifications. Il étend notamment l'obligation à toutes les procédures d'élaborations ou un grand nombre de cas de révisions de PLUi. Les évaluations environnementales sont désormais obligatoires pour les PLUi à l'occasion :

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

Les évolutions envisagées permettent difficilement, sans analyse environnementale précise, de vérifier si le projet de modification induit des effets notables sur l'environnement. **De ce fait, l'Agglomération Seine Eure a décidé de réaliser une actualisation de l'évaluation environnementale en parallèle de la mise en place des modifications.**

Tout comme pour la modification n°1, cette démarche volontaire permet d'introduire la modification du PLUi valant SCoT dans un processus itératif qui vise à intégrer la réflexion environnementale dans les choix opérés par la modification et, ainsi, ajuster ces derniers en fonction du contexte environnemental du territoire.

## B. Evaluation

# environnementale globale des modifications apportées

### 1. L'analyse globale du scénario retenu

#### 1.1 Raison du choix de la modification n°3

La modification n°3 est l'objet d'ajustements multiples du PLUi valant SCoT.

Chaque modification a été étudiée sous un angle environnemental pour s'assurer que celle-ci n'ait pas de conséquences sur l'environnement du territoire ou, à défaut, mettre en place les mesures adéquates pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Il s'agit de la mise en œuvre d'une démarche itérative.

Le choix des ajustements apportés au PLUi valant SCoT dans le cadre de la modification n°2 a été apprécié selon plusieurs critères :

- La **correction d'erreurs mineures et points bloquants réglementaires**, détectés à l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLUi valant SCoT,
- La **mise en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets** en cours sur le territoire,
- Le **cadrage de certains sites en zone urbaine de tailles conséquentes** et nécessitant la mise en place d'une OAP.

#### 2.1 Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence



Globalement, les incidences de la modification n°2 sont avant tout liées au développement urbain prévu dans le PLUi valant SCoT.

La modification vient, en effet, ajuster quelques secteurs naturels ou urbains pour s'adapter à des projets dont les réflexions ont permis d'affiner les besoins des projets et, de ce fait, l'ajustement du PLUi valant SCoT.

Parmi ces projets, deux d'entre eux a fait l'objet d'une réflexion aboutissant à plusieurs scénarii. Le secteur NI de la rue du Moulin Fricaux à Clef Vallée d'Eure : La Croix-Saint-Leufroy fait l'objet d'un développement touristique raisonné en réflexion. Il s'agit d'un secteur sensible d'un point de vue environnemental : espaces naturels, inondables couverts par le PPRi de l'Eure Moyenne. Il a été étudié l'extension de ce secteur NI vers l'ouest afin d'inclure les parcelles limitrophes dont certaines sont déjà bâties. Au vu de la sensibilité du secteur, il a été retenu une solution de moindre impact consistant à permettre le changement de destination d'un bâtiment existant pour accueillir les activités touristiques envisagées. Le changement de destination devra être conforme aux prescriptions du PPRi en matière de protection des biens et personnes, limitation de l'imperméabilisation et d'accueil du public.



Le secteur de la rue des Buissonnets à Ecardenville-sur-Eure vise l'accueil d'un projet touristique global. Les possibilités d'implantation de cabanes en zone naturelle ont été intégrés dans le zonage en tant que petits secteurs NI bien délimités. La réflexion amont avait abouti au choix d'un vaste secteur NI jugé finalement trop permissif.



Les autres modifications ont été intégrées après de nombreuses réflexions en amont et sont, de manière générale, peu propices à avoir une incidence très forte sur l'environnement. Tout particulièrement pour l'évolution des secteurs NI dont les possibilités sont très limitées. Ces secteurs modifiés étant, d'ailleurs, cadrés par le PPRi applicable au territoire. Ces secteurs NI font l'objet d'un règlement très peu permissif, uniquement lié à l'implantation de projets à vocation touristique ou de loisirs. Le règlement initial stipulant bien que « *en zone NI, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Les destinations autorisées sont globalement identiques à la zone N. Seules les conditions sont précisées comme cité précédemment.

Par ailleurs, le règlement a intégré une réflexion engagée à l'échelle de l'Agglomération Seine Eure en matière de végétalisation du territoire. De ce fait, les travaux réalisés ont permis d'intégrer dans le règlement du PLUi valant SCoT, des règles spécifiquement liées aux clôtures sur le territoire. Ce choix a abouti après l'engagement d'une réflexion sur le long terme entre les élus et propose des règles bénéfiques pour le cadre de vie du territoire.

## 2. Les pièces modifiées

Les modifications impliquent un ajustement de la partie réglementaire du PLUi valant SCoT (zonage, règlement écrit, plan des espaces libres, plan des hauteurs et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Cette modification intervient après une phase de vie du document approuvé en décembre 2019 et ayant fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> modification début 2022. Elle permet au PLUi valant SCoT de s'adapter au mieux au territoire et aux projets, tout en intégrant les réflexions et politiques mises en œuvre par l'Agglomération Seine Eure. Majoritairement des corrections mineures de zonage (plan des espaces libres et des hauteurs), de règlement (lexique, règles, annexes) ou d'OAP qui ont pu poser question lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la précédente modification du PLUi valant SCoT ou pour intégrer les réflexions annexes des élus, notamment en matière de clôtures.

## 3. Les outils en faveur de l'environnement

La modification n°2 ne modifie aucunement les outils du PLUi valant SCoT en faveur de la valorisation ou protection paysagère et environnementale du territoire, tels que :

- Les zones couvertes par un plan de prévention du risque inondation (PPRi),
- Les zones inondables par débordement de la Seine,
- Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines,
- Les secteurs où la constructibilité est limitée en raison de sols pollués (R.151- 31,2° du code de l'Urbanisme).
- Le report des secteurs humides au sein du zonage,
- Les secteurs sensibles autour des mares pour la préservation de la Trame Verte et Bleue (R.151-43,8° du code de l'Urbanisme),
- Les chemins à protéger ou à créer (L.151-38 du code de l'Urbanisme).

Les éléments paysagers remarquables à protéger (L.151-23 du code de l'Urbanisme) et les Éléments bâtis remarquables à protéger (L.151-19 du code de l'Urbanisme) ont été modifiés pour intégrer de nouvelles protections paysagères à Saint-Aubin-sur-Gaillon. Une erreur matérielle a également été corrigée pour la protection d'un mur dont une partie était cartographiée mais inexistante.

Un Espace Boisé Classé (EBC) a été ajouté sur une parcelle au nord de la zone d'activités des Champs Chouettes à Saint-Aubin-sur-Gaillon en vue de renforcer la trame verte du territoire.

**Au vu du maintien voire du renforcement de ces outils en faveur de la qualité environnementale du territoire, la modification n°2 n'a pas d'incidences sur ces derniers et a une incidence positive pour le patrimoine naturel et paysager.**

#### **4. Analyse globale des incidences de la modification n°2**

Concernant les modifications apportées, seules celles qui concernent la mise en place de nouveaux secteurs NI peuvent avoir une incidence. Ces secteurs restent cependant très peu permissifs et uniquement liés à la mise en œuvre de projets spécifiques au tourisme et loisirs devant respecter le caractère naturel du site dans lequel il se trouve. De plus, ces secteurs ciblés sont concernés par le PPRi de l'Eure Moyenne et sont donc fortement restreints dans leurs possibilités, ce qui permet d'assurer une transparence des projets vis-à-vis du risque d'inondation et d'accueil potentiel du public.

Les autres modifications exposées par la suite sont avant tout des corrections mineures de points de règlement notamment, qui n'ont pas de conséquences particulières sur l'environnement du territoire Eure Madrie Seine et ne remettent pas en cause l'évaluation environnementale initialement menée lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT. On notera particulièrement le changement de sous-secteurs U (pour du Ue notamment) ou la remise en A ou N de certaines parcelles constructibles auparavant.



# C. Actualisation de l'évaluation environnementale initiale

S'agissant d'une actualisation de l'évaluation environnementale initiale, les modifications apportées au document sont consultables en rouge dans le document « 1c.Rapport\_de\_presentation\_Evaluation\_environnementale ».

Pour plus de clarté et de compréhension, la mise à jour induite par les modifications du PLUi valant SCoT est exposée ci-après. Chaque partie correspond aux chapitres de l'évaluation environnementale du PLUi valant SCoT et vient en expliquer les éléments modifiés et indiquer les incidences et mesures pour s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement.

## 1. Scénario de référence – Evaluation des incidences environnementales en l'absence de mise en œuvre du PLUi valant SCoT

Le PLUi valant SCoT étant adopté, l'analyse de fond de cette partie n'est pas remise en cause. La mise à jour concerne les chiffres d'évolution des surfaces en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. La mise à jour montre une diminution des surfaces de zones à urbaniser et, de ce fait, d'une amélioration des perspectives d'évolution du territoire en matière d'artificialisation des sols et de consommation des espaces naturels et agricoles.

En ce qui concerne les choix retenus pour la modification, ils ont tous été étudiés sous un angle environnemental pour s'assurer de maintenir le cadre de vie local et les objectifs environnementaux et paysagers du PADD. Au global, les ajustements concernant le règlement écrit et graphique n'ont pas de réelles incidences, positives ou négatives, sur l'environnement de manière globale.

Par rapport au scénario de référence, la modification n°2 présente une légère diminution des surfaces constructibles. La mise en œuvre du PLUi valant SCoT allant déjà vers une nette amélioration de l'urbanisation du territoire par rapport au scénario de référence sans mise en œuvre de celui-ci. La modification a donc une incidence globalement neutre sur l'environnement, particulièrement au vu de la réduction de quelques surfaces constructibles et le reclassement de secteurs en zones naturelles ou agricoles.

Le tableau ci-après précise les superficies globalement concernées. Il s'agit du tableau complété, tel que présenté dans l'évaluation environnementale actualisée après modification n°2 (p.5 du chapitre « Scénario de référence – Evaluation des incidences environnementales en l'absence de mise en œuvre du PLUi » de l'évaluation environnementale actualisée).

| Documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC) |        | PLUi approuvé 19/12/2019 |        | PLUi modif 1 27/01/2022 |        | PLUi modif 2 |        |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------|-------------------------|--------|--------------|--------|
| ha                                             | %      | ha                       | %      | ha                      | %      | ha           | %      |
| <b>Zone urbaine</b>                            |        |                          |        | <b>Zone urbaine</b>     |        |              |        |
| 2 233                                          | 11,63% | 2 595                    | 13,51% | 2 587                   | 13,47% | 2 584        | 13,46% |
| <b>Zone à urbaniser</b>                        |        |                          |        | <b>Zone à urbaniser</b> |        |              |        |
| 589                                            | 3%     | 239                      | 1%     | 219                     | 1%     | 214          | 1%     |
| <b>Zone Agricole</b>                           |        |                          |        | <b>Zone Agricole</b>    |        |              |        |
| 7 583                                          | 39,49% | 7 767                    | 40,45% | 7 771                   | 40,47% | 7 778        | 40,50% |
| <b>Zone Naturelle</b>                          |        |                          |        | <b>Zone Naturelle</b>   |        |              |        |
| 8 798                                          | 45,8%  | 8 602                    | 44,8%  | 8 626                   | 44,9%  | 8 627        | 45%    |
| <b>Totaux</b>                                  |        |                          |        | <b>Totaux</b>           |        |              |        |
| 19 203                                         | 100%   | 19 203                   | 100%   | 19 203                  | 100%   | 19 203       | 100%   |

(source : Géostudio)

## 2. Evaluation des incidences du PADD sur l'Environnement

Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification. L'analyse reste donc pertinente et actuelle.  
**Aucune modification n'est apportée à cette partie.**

## 3. Evaluation des incidences des OAP modifiées

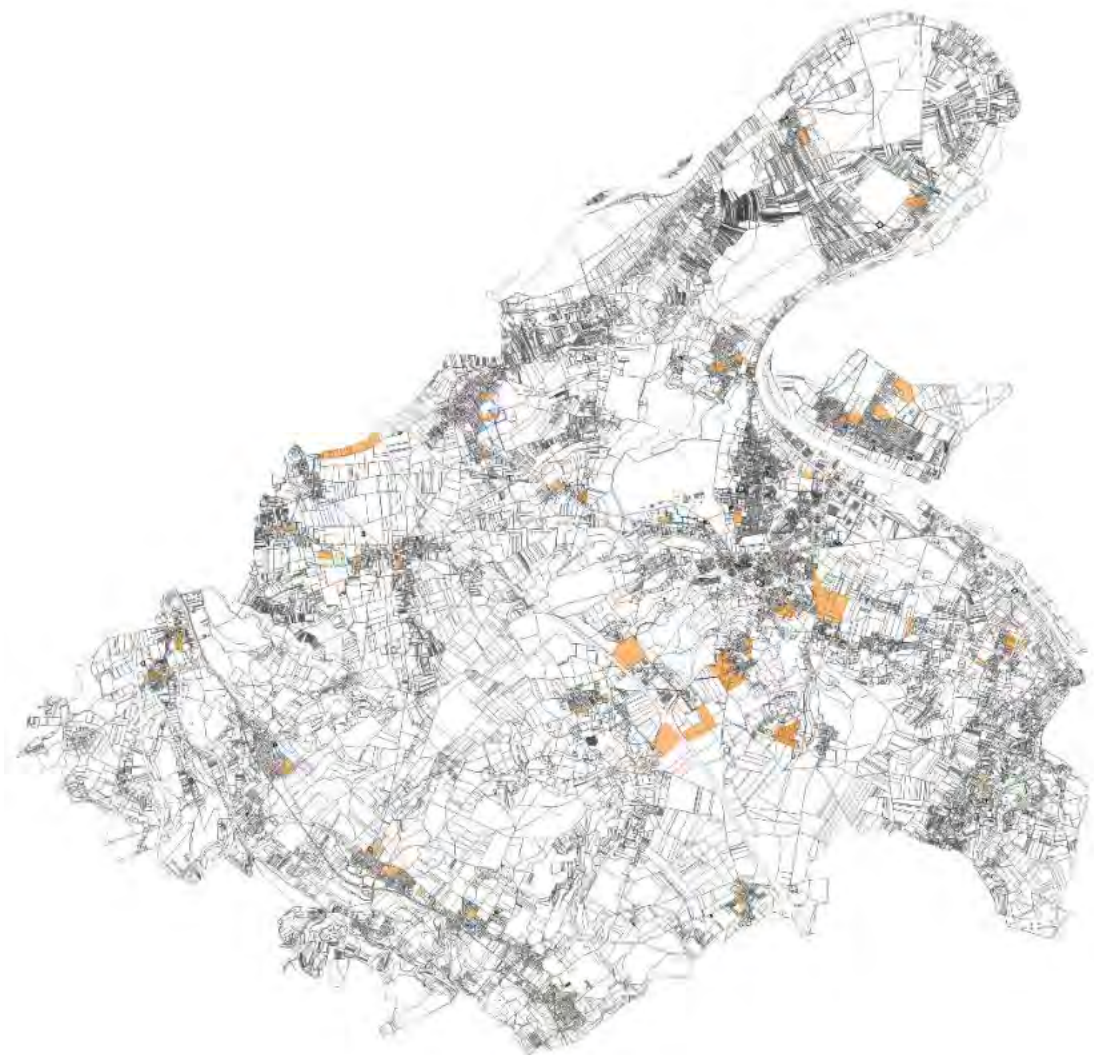
La modification n°2 du PLUi valant SCoT inclut la réduction ou l'ajustement de trois OAP, dans leur périmètre :

- Courcelles-sur-Seine : route de l'Avenir sud ;
- Saint-Aubin-sur-Gaillon : secteur Centre-Bourg ;
- Villers-sur-le-Roule : secteur route de Gaillon ;

Ces trois OAP, dont l'évaluation environnementale a été réalisée lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT, sont ajustées dans le document initial. Les OAP modifiées ou ajustées ont fait l'objet d'une mise à jour de l'analyse dans le document initial. La carte p.7 du chapitre « Evaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement » de l'évaluation environnementale actualisée permet d'afficher les secteurs d'OAP tels qu'existants après modification n°2.



## PLUi valant SCoT - Modification n°2 Localisation des périmètres d'OAP



Globalement, l'ajustement de ces deux OAP de Saint-Aubin-sur-Gaillon et Villers-sur-le-Roule vient réintégrer des parcelles de l'OAP en zone U pour s'ajuster à la réalité du terrain et des projets en cours. On considère donc l'incidence de la modification comme globalement neutre.

Concernant l'OAP de Courcelles-sur-Seine, la modification vient augmenter la densité possible sur ce secteur. Cette augmentation de la densité est positive en matière de consommation d'espace. Cependant l'imperméabilisation des sols pourra être plus importante. Une règle de 20% d'espaces libres est maintenue et le règlement vient assurer une bonne intégration environnementale du projet. Ces mesures permettent de définir une incidence faible de la modification n°2 pour cette OAP.

Il est à noter que l'analyse initiale reste pertinente sur les niveaux d'incidence. La nature des modifications apportées aux deux OAP reste inchangée, seule leur superficie est modifiée au sein de chaque analyse. Aucune autre modification a été apportée dans l'évaluation environnementale actualisée.



#### 4. Evaluation environnementale du zonage modifié

La plupart des modifications apportées sont liées au reclassement de secteurs initialement intégrés en OAP, induisant une modification des pièces réglementaires graphiques du PLUi valant SCoT. Par ailleurs, des ajustements ponctuels sur les outils règlementaires ont été appliqués. L'analyse des incidences et la mise en œuvre de mesures concernant le zonage est transversale dans l'évaluation environnementale d'origine. Aucun changement majeur ne vient remettre en cause l'analyse après modification n°2. Les chapitres ci-après permettent de résumer les modifications et apporter une analyse de leurs incidences.

##### a) Le zonage

Les modifications de zonage permettent au PLUi valant SCoT de s'adapter aux projets en cours sur le territoire. Concernant le reclassement de zones Nc (Les Trois Lacs : Tosny) ou NI (Clef Vallée d'Eure : La Croix-Saint-Leufroy) en zone N, le reclassement de zone Ub en zone A ou le reclassement de zones Uz et Uza en zone N et Nh (Saint-Pierre-la-Garenne), les incidences sont bénéfiques car elles limitent toutes possibilités offertes précédemment. La création d'un EBC à Saint-Aubin-sur-Gaillon est également une modification bénéfique pour l'environnement local.

Plusieurs ajustements visent à passer des zones U d'un sous-secteur à un autre, notamment :

- vers un secteur Ue pour s'adapter à des projets d'équipements qui ont émergé à Villers-sur-le-Roule par exemple,
- vers un secteur Uza pour autoriser l'extension d'une entreprise artisanale aux Trois-Lacs.

Ces modifications présentent des incidences nulles. Il s'agit de maintenir la constructibilité tout en s'adaptant à des projets en cours et, de ce fait, de permettre des destinations différentes.

Les modifications pouvant avoir une incidence négative sont celles permettant le passage en zone NI. Bien que s'agissant d'un secteur Naturel, les possibilités permettent une constructibilité de la zone. Afin de limiter les incidences environnementales les possibilités de construction de la zone NI sont très limitées et doivent se conformer à des règles strictes qui jouent le rôle de mesures de réductions visant à limiter au strict nécessaire, la constructibilité. Afin d'assurer une très forte limitation de l'imperméabilisation de ces secteurs à dominante naturelle, le PLUi valant SCoT indique un pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre à maintenir de 90%. De plus, ces projets sont presque tous situés en zones couvertes par le PPRi dont les règles sont imposées en premier lieu pour tout projet. Ces projets sont toutefois bénéfiques pour l'attractivité touristique du territoire et de la valorisation des espaces naturels de celui-ci.

**Au vu de toutes ces règles et à la délimitation des zones NI au strict nécessaire des projets de valorisation touristiques, une incidence résiduelle globalement faible est à retenir.**

##### b) Le plan des espaces libres et plan des hauteurs

Les modifications du plan des espaces libres et au plan des hauteurs sont liées à la mise en cohérence des secteurs où le changement de zone est opéré. Il s'agit de l'application de la règle dans la nouvelle zone ou sous-zone comme appliquée sur le reste du territoire. De ce fait, on considèrera que les modifications apportées aux espaces libres de pleine terre sont globalement nulles dans le cadre de la modification n°2.

##### c) Les changements de destination

La modification vient uniquement ajuster la possibilité de changer la destination d'un bâtiment à Clef Vallée d'Eure (La Croix-Saint-Leufroy). Cet ajustement permet d'assurer la diversification de certaines activités, notamment touristiques et maintenir un patrimoine local en place. Les incidences sont donc globalement positives pour le cadre de vie du territoire.

#### d) Les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°3 est supprimé par la modification n°2 du PLUi valant SCoT à Villers-sur-le-Roule. Un ajustement visant la rectification d'une erreur matérielle est également opéré pour l'emplacement réservé n°21 à Saint-Aubin-sur-Gaillon.

La modification n°2 a une incidence nulle sur l'environnement.

### 5. Evaluation environnementale du règlement modifié

Les modifications apportées sont liées à des corrections mineures du règlement écrit pour faciliter la compréhension des règles par tous et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

On notera que certaines modifications peuvent avoir une incidence sur les constructions en zone N, notamment l'assouplissement des règles en zone Nh tout en limitant les possibilités via les espaces libres de pleine terre (mesure de réduction). La modification de cette règle vient également conforter la préservation de la zone Np. Cette règle montre donc une incidence neutre après la mise en œuvre de la mesure de réduction qui cadre les possibilités.

**Globalement, les modifications de règlement écrit n'ont pas de réelles incidences sur l'environnement et ne modifient aucunement l'évaluation environnementale initiale réalisée tout particulièrement lorsqu'il s'agit de précisions et clarifications de règles ou de définitions dans le lexique.**

## D. Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000

Les OAP modifiées ne sont pas en mesure de pouvoir avoir une incidence directe ou indirecte sur les sites Natura 2000.

Les secteurs de zone NI ajoutés ou étendus peuvent avoir une incidence ponctuelle en autorisant des constructions légères à destination d'activités touristiques ou de loisirs en zone Naturelle. Cependant, le règlement écrit indique une mesure déjà existante pour réduire fortement les incidences potentielles : « *en zone NI, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». De plus, l'application du PPRi sur la plupart des secteurs NI vient restreindre d'autant plus les possibilités en promouvant la transparence hydraulique et en cadrant l'accueil du public. Il s'agit également d'une mesure déjà présente pour réduire les incidences potentielles. Enfin, pour assurer le bon maintien des continuités écologiques et la limitation de l'imperméabilisation, un pourcentage minimum d'espaces libres de pleine terre de 90% est appliqué.

**Les incidences globales de la modification n°2 sur les sites Natura 2000 sont donc considérées comme neutres. L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 initiale n'a pas fait l'objet d'une actualisation car elle concerne les secteurs de projets du PLUi valant SCoT. Aucun de ces secteurs d'OAP modifié dans cette procédure n'a d'incidences sur les sites Natura 2000.**

## E. Evolution des indicateurs retenus

Au vu des modifications apportées, la définition des indicateurs reste pertinente et actuelle.  
**Aucune modification de fond n'est apportée à cette partie.**

## F. Conclusion

Les modifications apportées sont avant tout liées la correction de certains points réglementaires du PLUi valant SCoT. Les ajustements liés à l'émergence de projets peuvent avoir une incidence légèrement négative sur l'environnement, tout particulièrement dans le cas de la mise en œuvre de zone NI.

Le reste des modifications apportées ont globalement une incidence nulle voire positive sur l'environnement du territoire (ajout d'un EBC et d'éléments remarquables du paysage notamment).

**De ce fait, au vu des ajustements apportés, la modification n°2 présente une incidence globalement neutre sur l'environnement du territoire d'Eure Madrie Seine. La principale incidence étant liée aux zones NI qui ne laissent que peu de possibilités et doivent promouvoir le caractère naturel des sites. Cette incidence envisageable est fortement réduite grâce au règlement mis en œuvre et à l'application du PPRi de l'Eure moyenne qui permet de s'assurer du bon équilibre environnemental de la vallée et de la protection des biens et personnes.**