



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 3 - Notice explicative



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT	5
1. Contexte juridique de la modification de droit commun.....	5
2. Présentation des étapes de la procédure.....	5
B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications	9
1. Modifications réglementaires	9
2. Modifications des annexes	31

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
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46, 78, 105	Le règlement précise désormais que les dispositions énoncées en introduction de la partie relative à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » s'appliquent également pour les « habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés ».	L'objectif est de rappeler que ce type d'habitation est elle aussi concernée par les attentes du règlement en matière d'intégration paysagère et de respect de l'environnement bâti comme naturel.
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures	52, 81, 108	Le règlement précise désormais deux nouvelles conditions à l'installation de	Les objectifs sont de faire en sorte que cette règle ne concerne pas l'habitat collectif ou tertiaire et que ce type d'installation respecte

	Dispositifs de production d'énergie renouvelable		systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques : • cela ne concerne que l'habitat individuel ; • celle que « <i>leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.</i> »	l'aspect extérieur et l'architecture des toitures sur lesquelles ils se trouveraient installés.
U, A & N	Desserte par les voies publiques ou privées Accès – Règles générales	63, 90, 117	Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposée en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains.	L'objectif est d'éviter la mise en danger des automobilistes et des passants en cas de création d'un accès à une construction depuis une route jugée sui serait jugée dangereuse.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	101	La règle « <i>en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m²</i> » est modifiée comme suit : « <i>en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que, sur une même unité foncière, la surface totale d'emprise au sol cumulée pour ce type de construction ne soit pas supérieure à 150 m²</i> ».	L'objectif de clarifier une règle qui était jusqu'alors considérée comme difficile à interpréter et source d'ambiguïtés.

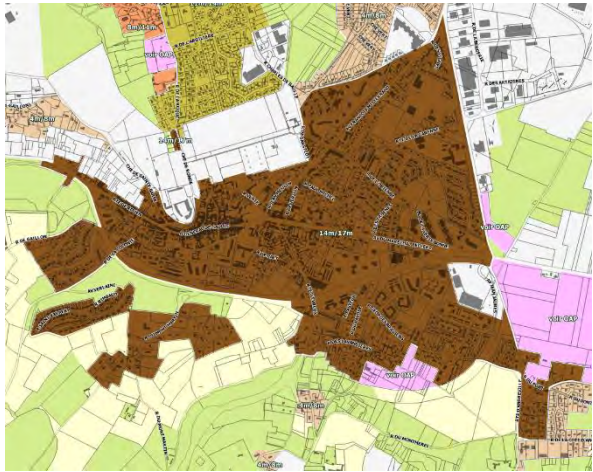
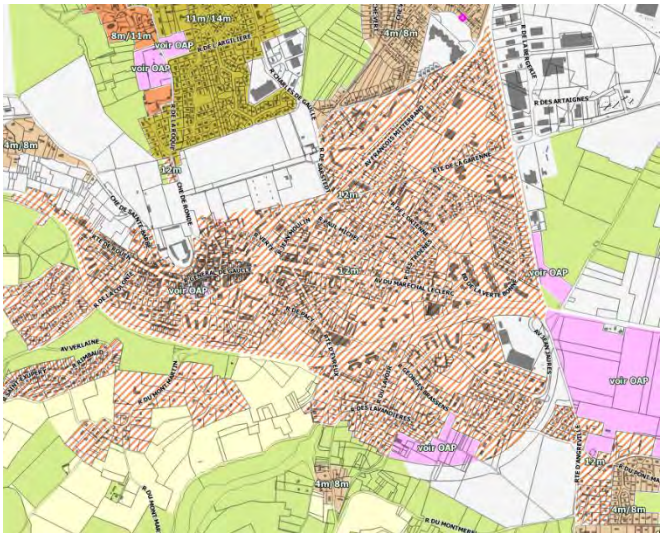
b) Les modifications apportées aux règles graphiques

Gaillon : règles de hauteurs sur le bourg

Pourquoi cette modification ?

Pour faire évoluer les règles de hauteurs et les faire correspondre aux différentes morphologies urbaines présentes sur la commune. La règle des 14-17 m initiale apparaît comme trop importante sur certains secteurs, notamment les quartiers résidentiels.

Modification du plan des hauteurs

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le xx/xx/xxxx	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Le plan des hauteurs applique une règle de 14m/17m sur l'intégralité du bourg de Gaillon et ses quartiers connexes.</i> 	<i>Le plan des hauteurs applique désormais une règle de 12m au point le plus haut des constructions concernant le centre-bourg de Gaillon.</i> 

c) Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Gaillon : règles de stationnement sur le bourg

Pourquoi cette modification ?

Pour affiner les règles pour la création de places de stationnement sur le secteur du centre-bourg et mettre le PLUi en cohérence avec l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) mise en place dans le cadre du programme *Petites Villes de Demain*.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Extrait du plan de zonage n°2 : le centre-bourg de Gaillon est classé en zone Uspr. 	Le plan de zonage n°2 affiche désormais un aplat renvoyant à l'application de règles spécifiques en matière de stationnement pour le centre-bourg de Gaillon, en application de l'article R.151-44 du code de l'Urbanisme. 

Modification du règlement écrit

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
U	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Stationnement – Stationnement des véhicules motorisés	61	Le règlement précise désormais des dispositions applicables uniquement au niveau du secteur identifié au règlement graphique au titre de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme, à savoir : - « Obligation d'une place de stationnement lors de la création d'un logement - Pas d'obligation de place de stationnement lors de la démolition/reconstruction de logement, de la réhabilitation de logement ou d'activités économiques, de la transformation d'un commerce en logement ou celle d'un logement en commerce ou autre activité économique. »	Ces nouvelles règles visent à mettre le règlement du PLUi valant SCoT en cohérence avec l'ORT appliquée sur le centre-bourg de Gaillon.

Saint-Aubin-sur-Gaillon – rue des Corricards

Pourquoi cette modification ?

Pour rectifier une erreur matérielle et classer en zone de jardin un fond de parcelle rattaché à une habitation et jusqu'ici classé en zone agricole. Fond de parcelle entouré en rouge sur l'extrait de photographie aérienne suivante.



Source : Géoportail

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Parcelle ZK 869 classée en partie en zone Up et en partie (côté sud) en zone A. 	Zonage n°1 – La partie sud de la parcelle ZK 869 est désormais classée en zone Nj. 

Zonage n°2 – Même classement partagé entre zones Up et A.



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



Modification du plan des hauteurs

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCOT
modifié le 29/06/2023

Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone agricole pour la partie sud de la parcelle ZK 869.



Extrait du plan des hauteurs modifié

Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone naturelle pour la partie sud de la parcelle ZK 869.



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 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 90% à préserver sur le secteur du Bois du Buc. 	Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 60% à préserver sur le secteur du Bois du Buc. 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone naturelle pour le secteur du Bois du Buc. 	Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage pour le secteur du Bois du Buc. 

Saint-Julien-de-la-Liègue – Le Bihobert

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre le changement de bâtiments classés en zone A par le PLUi et qui pourraient être concernés par un projet touristique et la création d'hébergements à la ferme.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur du Bihobert classé en zone A. 	Zonage n°1 – Six bâtiments sont désormais identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 

d) *Les modifications apportées aux OAP*

Ailly : OAP chemin du Haridon

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre un phasage de l'opération et fluidifier ainsi la construction de nouveaux logements sur le secteur.

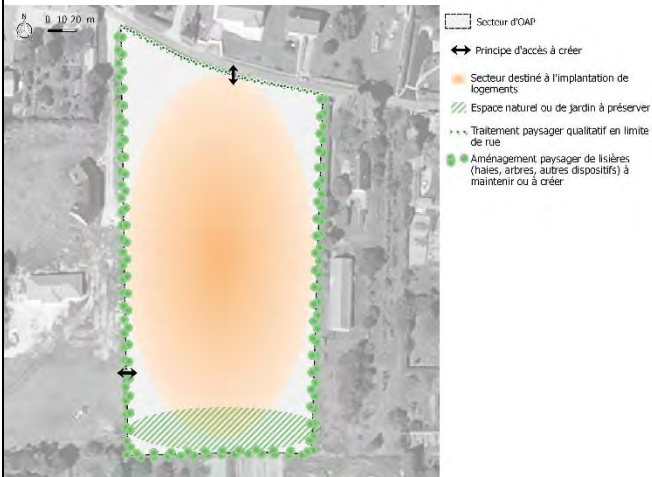
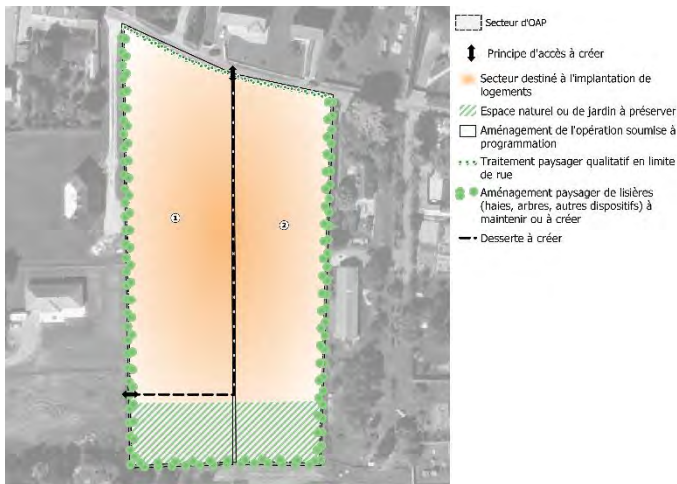
Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP chemin du Haridon 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	12	Le principe d'aménagement du site à travers une opération unique est supprimé.	L'OAP ainsi modifiée facilitera la mise en œuvre d'un aménagement en deux phases distinctes.
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	12	L'OAP précise désormais que l'aménagement du site devra prévoir la création d'une voirie interne permettant la desserte et la mise en cohérence des deux phases prévues pour l'opération.	L'objectif est ainsi d'assurer une capacité à desservir de façon optimale la partie est du site, dont l'aménagement est prévu dans un second temps. L'OAP fixe également des conditions pour assurer la possibilité de passage pour les

			véhicules de ramassage des ordures ménagères, ainsi que des secours et des véhicules d'intervention en cas de sinistre.
2.7 Programmation	14	L'OAP indique désormais que l'aménagement du site se fera selon deux phases d'aménagement. La priorité étant donnée à l'aménagement de la partie ouest. Celui de la partie est pourra être mené après achèvement de la première phase.	L'objectif est de faciliter la création de logements nouveaux sur la partie ouest du site, en assouplissant les règles de l'OAP et en supprimant le principe d'aménagement d'ensemble initialement prévu.

Modification du schéma de l'OAP

Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié le 29/06/2023	Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié
OAP chemin du Haridon sans phasage indiqué. 	L'OAP chemin du Haridon indique désormais un principe de programmation de l'opération à mener, avec un phasage donnant la priorité à l'aménagement de la partie ouest, puis de la partie est dans un second temps. 

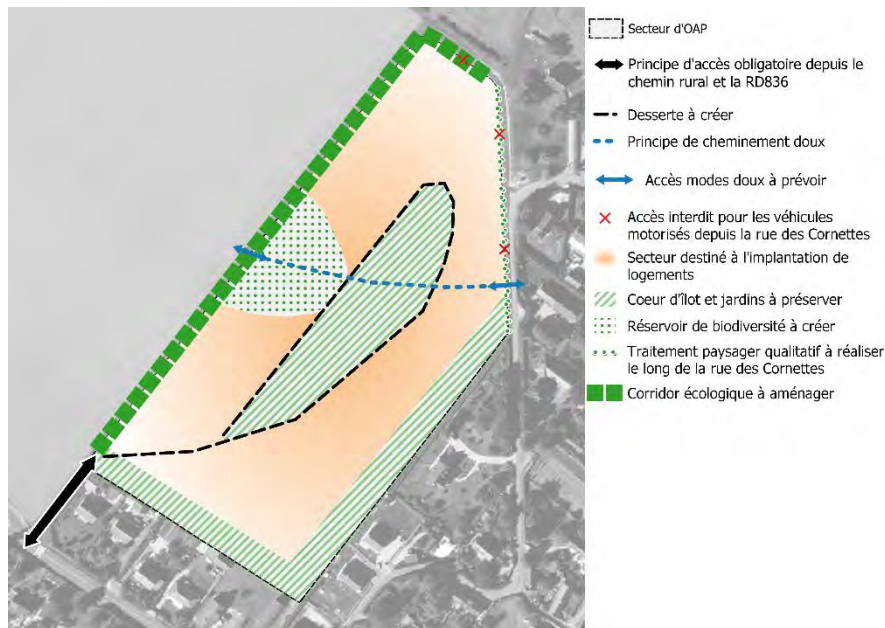
Clef Vallée d'Eure – Ecardenville-sur-Eure : création de l'OAP rue des Cornettes

Pourquoi cette modification ?

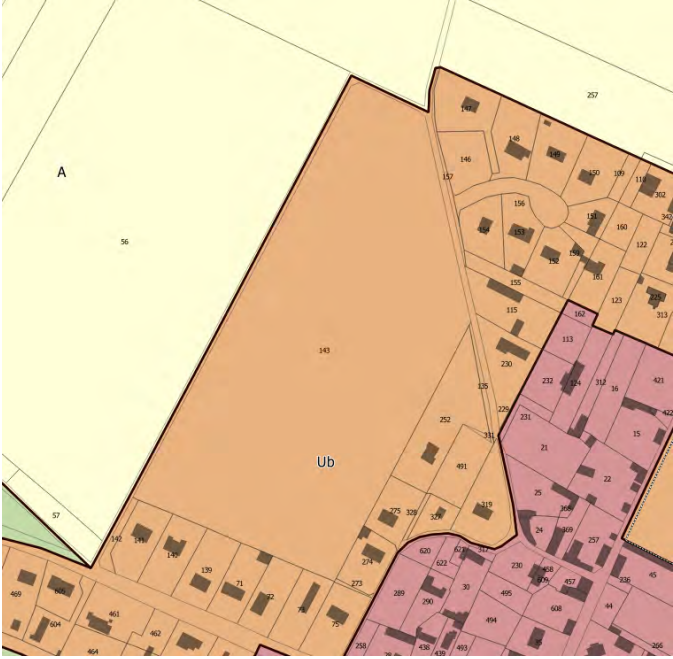
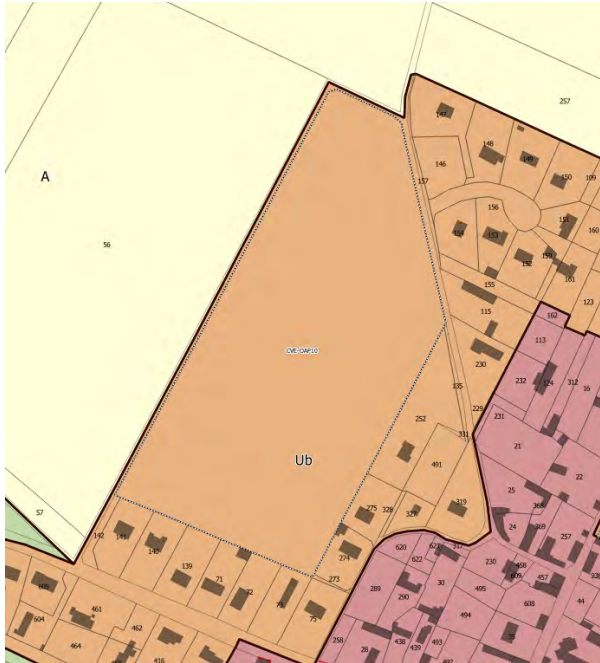
Pour encadrer le devenir d'un terrain d'une superficie importante (3,87ha), libre de toute construction et classé par le PLUi valant SCoT en zone Ub (constructible), d'où la nécessité d'établir un encadrement visant à optimiser l'usage du foncier qui sera fait et à prévoir les aménagements adaptés au contexte géographique et au caractère résidentiel du secteur.

Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L'OAP de la rue des Cornettes s'organise de la façon suivante :

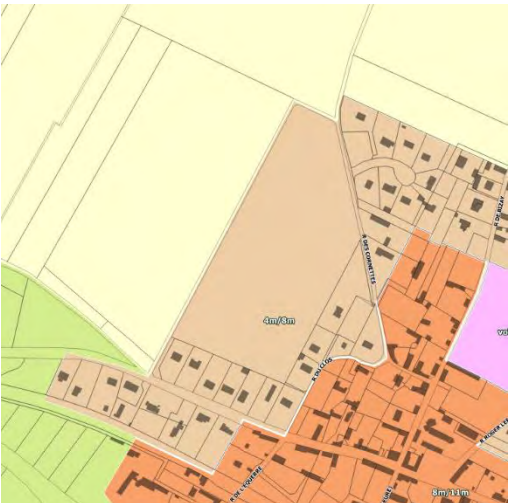
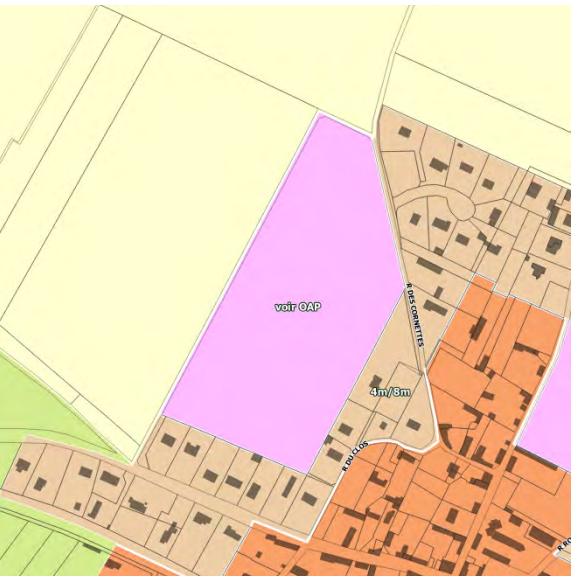


Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur de la rue des Cornettes classé en zone Ub. 	Zonage n°1 – le secteur de la rue des Cornettes est désormais signalé par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation. 

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 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 50% à préserver sur le secteur de la rue des Cornettes. 	Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue des Cornettes. 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage pour le secteur de la rue des Cornettes. 	Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue des Cornettes. 

Gaillon : OAP Gailloncel**Pourquoi cette modification ?**

Pour s'assurer d'une bonne répartition entre les OAP à vocation d'habitat sur la commune de Gaillon et permettre ainsi une production de logements mieux répartie dans le temps.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.7 Programmation	183	L'OAP précise désormais que l'aménagement du secteur est conditionné à l'achèvement des aménagements qui seront entrepris sur le site couvert par l'OAP des Arrières-Fossés.	Cette précision permet de s'assurer que la production de logements sur la commune ne pourra se faire simultanément entre ces deux sites.

Gaillon : OAP des Granges Dîmes**Pourquoi cette modification ?**

Pour s'assurer d'une bonne répartition entre les OAP à vocation d'habitat sur la commune de Gaillon et permettre ainsi une production de logements mieux répartie dans le temps.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.7 Programmation	190	L'OAP précise désormais que l'aménagement du secteur est conditionné à l'achèvement des aménagements qui seront entrepris sur le site couvert par l'OAP Gailloncel.	Cette précision permet de s'assurer que la production de logements sur la commune ne pourra se faire simultanément entre ces deux sites, d'autant plus que le nombre de logements visés par l'OAP des Granges Dîmes est conséquent et mérite donc d'être maîtrisé dans le temps.

Gaillon : création de l'OAP des Arrières-Fossés**Pourquoi cette modification ?**

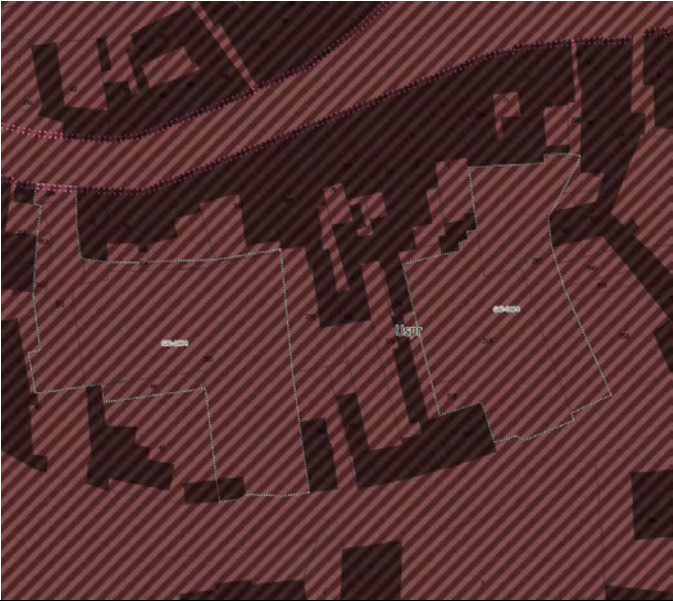
Pour encadrer la mutation d'un îlot à la position central pour la commune de Gaillon et qui revêt certains enjeux, en particulier en termes d'architecture, de stationnement, mais aussi de vues à maintenir sur le Château, ou encore de connexions douces à assurer en direction de la rue du Général de Gaulle.

Création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d’Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». L’OAP des Arrières-Fossés s’organise de la façon suivante :

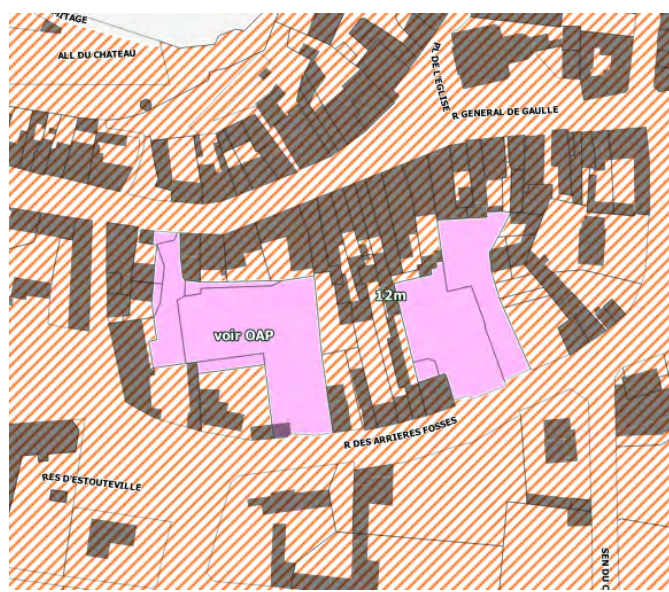


Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur des Arrières-Fossés classés en zone Up. 	Zonage n°1 – le secteur des Arrières-Fossés est désormais signalé par un double périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation. 

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 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 10% à préserver sur le secteur des Arrières-Fossés. 	Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur les deux secteurs des Arrières-Fossés. 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faitage pour le secteur des Arrières-Fossés. 	Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur les deux secteurs des Arrières-Fossés. 

Le Val d'Hazey : OAP rue de la Roque

Pourquoi cette modification ?

Pour adapter l'OAP aux principes d'aménagements partagés entre la commune et l'Agglomération Seine-Eure depuis l'approbation du PLUi.

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 rue de la Roque est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	36	L'OAP évoque désormais la possibilité de créer trois accès au site depuis la rue de la Roque.	Pour adapter l'OAP aux aménagements envisagés sur le site et qui prévoient notamment des accès en trois points.
2.3 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	38	L'OAP précise désormais que le bâtiment existant pour être conservé sous réserve d'études structurelles.	L'objectif est ainsi de permettre la préservation et la transformation de ce bâtiment, tout en s'assurant de sa viabilité et de l'absence de mise en danger des futurs résidents.

Modification du schéma de l'OAP

Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié le 29/06/2023	Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation – Volume n°1 modifié
OAP rue de la Roque. - Secteur d'OAP - Principe d'accès à créer - Secteur destiné à l'implantation de logements - Espace naturel ou de jardin à préserver - Élément architectural à prendre en compte - Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels - Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer	L'OAP rue de la Roque indique désormais les trois possibilités d'accès à créer depuis la rue du même nom, ainsi que le bâtiment existant qu'il est possible de conserver si la qualité de sa structure le permet. - Secteur d'OAP - Principe d'accès à créer - Bâtiment existant pouvant être conservé (sous réserve d'études structurelles) - Secteur destiné à l'implantation de logements - Espace naturel ou de jardin à préserver - Élément architectural à protéger (remparts) - Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels - Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer

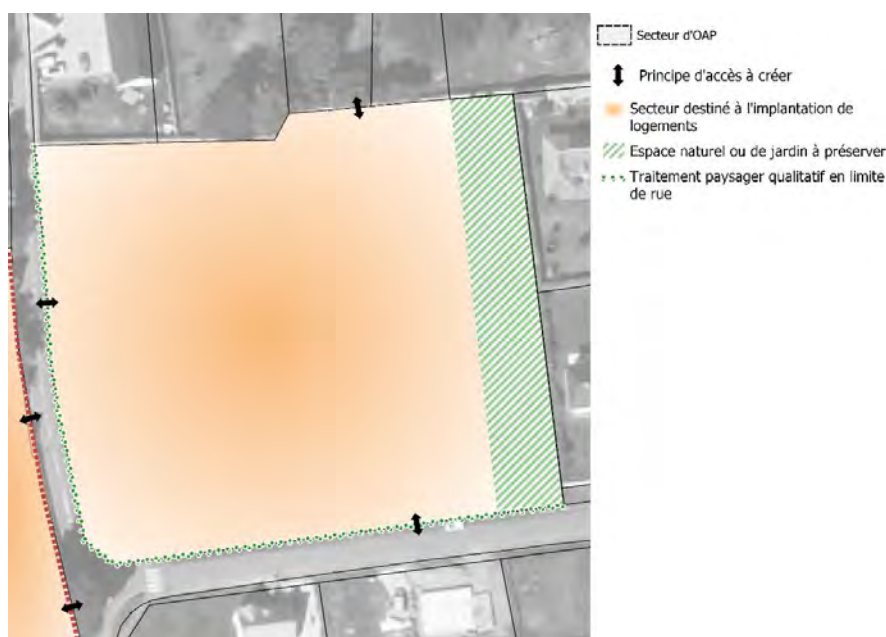
Le Val d'Hazey : création de l'OAP rue de l'Argilière

Pourquoi cette modification ?

Pour encadrer le devenir d'un terrain d'une superficie non négligeable (0,9ha), libre de toute construction et situé au sein de l'enveloppe bâtie constituée d'Aubevoye. Le PLUi valant SCoT classe en zone Ub (constructible) ce terrain, d'où la nécessité d'établir un encadrement visant à optimiser l'usage du foncier qui sera fait et à prévoir les aménagements adaptés au contexte géographique et au caractère résidentiel du secteur.

Création de l'Orientaion 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 rue de l'Argilière s'organise de la façon suivante :

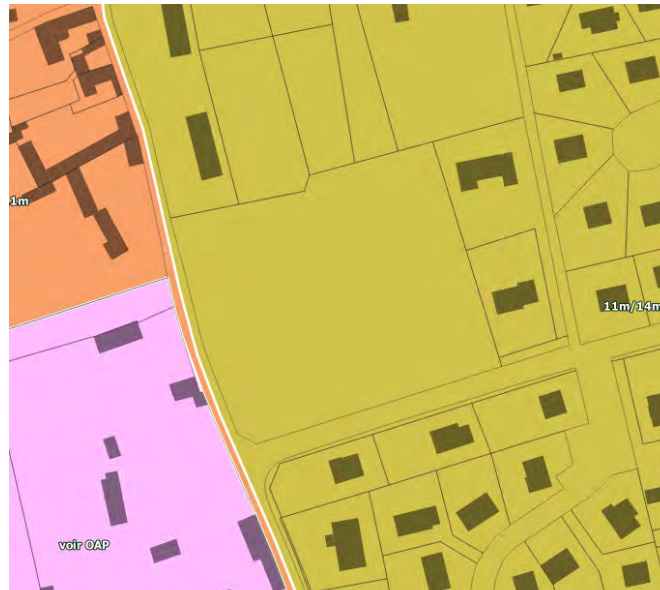


Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur de la rue de l'Argilière classé en zone Ub et bordé par l'emplacement réservé n°2.	Zonage n°1 – le secteur de la rue de l'Argilière est désormais signalé par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation.

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 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 30% à préserver sur le secteur de la rue de l'Argilière. 	Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue de l'Argilière. 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 11m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 14m au faitage pour le secteur de la rue de l'Argilière. 	Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP sur le secteur de la rue de l'Argilière. 

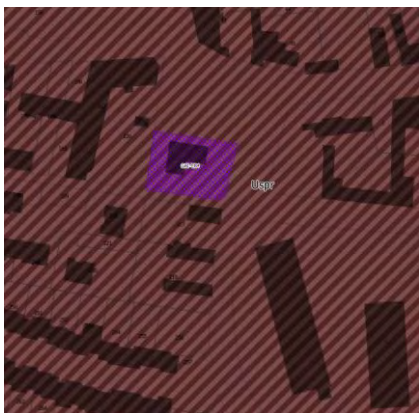
e) Les modifications apportées aux emplacements réservés

Gaillon : création de l'emplacement réservé n°4

Pourquoi cette modification ?

Prévoir la création d'un nouvel espace de stationnement en centre-ville, en prévision de la suppression de places de parking rue du G. De Gaulle et rue des Arrières-Fossés.

Modification des emplacements réservés

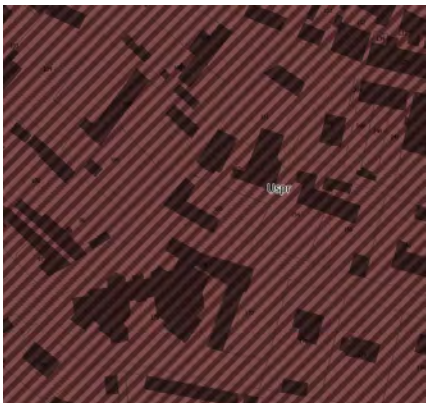
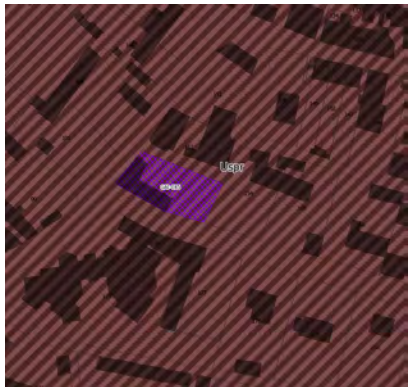
Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Parcelle AC 165 classée en zone Uspr. 	Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAI-ER4) sur la parcelle AC 165. 

Gaillon : création de l'emplacement réservé n°5

Pourquoi cette modification ?

Prévoir la création d'un nouvel espace de stationnement destiné à l'école Flora Tristan.

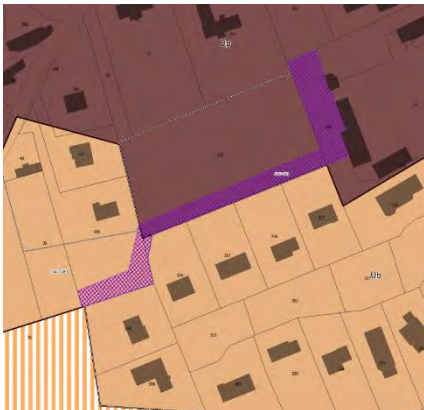
Modification des emplacements réservés

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Parcelle AC 153 classée en zone Uspr. 	Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (GAI-ER5) sur la parcelle AC 153. 

Saint-Aubin-sur-Gaillon : suppression de l'emplacement réservé n°1**Pourquoi cette modification ?**

Pour supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être maintenu selon les élus de la commune. La création d'un cheminement doux n'est plus jugée nécessaire à cet endroit, d'autant plus que celui-ci est lié à l'OAP « centre-bourg » qui fixe une programmation qui diffère dans le temps l'aménagement du secteur.

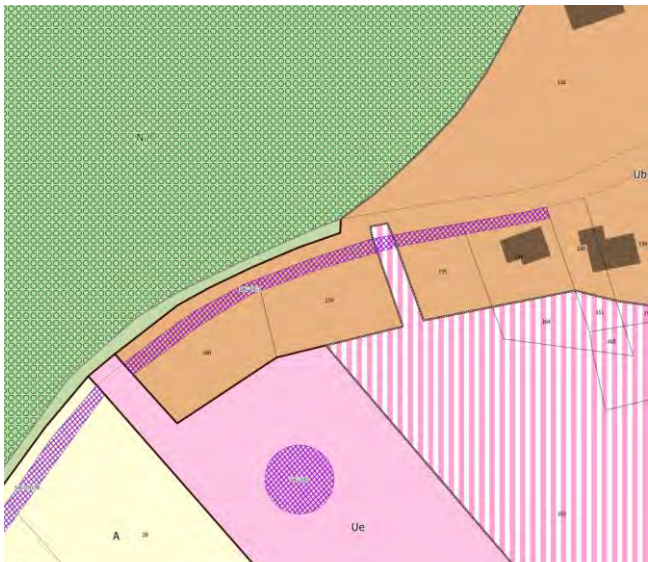
Modification des emplacements réservés

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – ER n°1 : emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux. 	Zonage n°1 – Suppression de l'ER n°1. 

Saint-Aubin-sur-Gaillon : suppression de l'emplacement réservé n°21**Pourquoi cette modification ?**

Pour supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être maintenu selon les élus de la commune. En effet, les habitations implantées sur les parcelles AB 135 et AB 131 sont implantées trop près de la voirie, si bien que l'emprise nécessaire à l'élargissement de la Rue des Motelles n'est plus disponible.

Modification des emplacements réservés

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – ER n°21 : emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Motelles. 	Zonage n°1 – Suppression de l'ER n°21. 

Le Val d'Hazey : modification de l'emplacement réservé n°3

Pourquoi cette modification ?

Pour élargir l'emprise de l'emplacement réservé appliqué de part et d'autre du ru du Canal et faciliter ainsi la création d'une liaison douce permettant de relier la gare ferroviaire au château de Gaillon. Un projet qui s'inscrit dans le cadre du projet de développement touristique du château de Gaillon.

Modification des emplacements réservés

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Parcelle AK 169 classée en zone A, parcelles AK 172 et AK 173 classées en zone N. Un emplacement réservé (VDZ-ER3) d'environ 7 mètres de large s'applique de part et d'autre du ru. 	Zonage n°1 – L'emprise de l'emplacement réservé n°3 (VDZ-ER3) est élargie et portée à 10 mètres de part et d'autre du ru. 

Le Val d'Hazey : création de l'emplacement réservé n°8

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre un élargissement de la rue Saint-Fiacre, artère principale du centre-bourg d'Aubevoye et qui connaît à cet endroit un rétrécissement par deux de sa largeur de chaussée.

Modification des emplacements réservés

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Parcelles AN 135, 136, 137 et 231 classées en zone Ub. 	Zonage n°1 – Création d'un emplacement réservé (VDZ-ER8) sur les parcelles AN 135, 136, 137 et 231. 

2. Modifications des annexes

Les annexes du PLUi valant SCoT vont être complétées avec les éléments suivants :

- Le document *4a. Annexes SUP* va être complété pour intégrer la servitude AC1 appliquée au niveau du Château de Couvicourt, sur la commune de Gaillon ;
- Une carte indiquant le périmètre de développement prioritaire pour le réseau de chaleur, sur la commune de Gaillon, en application de l'article R.151-53 du code de l'Urbanisme ;
- Une carte indiquant le périmètre où l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.



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 3 - Évaluation environnementale



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale.....	5
B. Evaluation environnementale globale des modifications apportées	6
1. L'analyse globale du scénario retenu.....	6
2. Les pièces modifiées	8
3. Les outils en faveur de l'environnement	8
C. Actualisation de l'évaluation environnementale initiale.....	9
1. Clef Vallée d'Eure – Ecardenville-sur-Eure : l'OAP rue des Cornettes.....	9
2. Gaillon : l'OAP rue des Arrières-Fossés.....	11
3. Val d'Hazey - Aubevoye : l'OAP rue de l'Argillère	13
D. L'évaluation des incidences de la modification n°3 sur l'environnement et la définition de mesures	16
1. Perspective d'évolution de l'environnement du territoire liée à la modification n°3	16
2. Analyse des incidences prévisibles et mesures associées aux modifications.....	17
E. Analyse thématique de la modification n°3 sur l'environnement ...	22
F. Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000	23
G. Articulation de la modification n°3 avec les documents supérieurs	23
H. Indicateurs retenus	24
I. Résumé non technique et conclusion	24

A. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la modification n°3 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 défini. 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 a permis de mettre le droit français en conformité avec le droit européen. Celui-ci 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.

Par ailleurs, 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, qui porte la modification, a décidé de réaliser une évaluation environnementale des modifications apportées.

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°3 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 **cadre de secteurs constructibles** en milieu urbain pour assurer une densification respectueuse de l'environnement bâti et paysager.

2.1 Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence

Globalement, les incidences de la modification n°3 sont avant tout liées à des modifications ponctuelles de zonage, d'OAP et de règlement.

Les modifications apportées résultent 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 défendus par le PADD.

Les modifications apportées ont été réalisées pour faciliter la compréhension du document ou pour s'adapter à la réalité du terrain et des projets en renforçant certaines règles. La plupart de ces modifications n'ont donc pas nécessité d'étudier plusieurs scénarios.

Quatre secteurs ont fait l'objet de réflexions évolutives durant la mise en œuvre de cette procédure de modification : le Bois du Buc à Saint-Julien-de-la-Liègue, la rue des Cornettes à Clef-Vallée-d'Eure (Ecardenville-sur-Eure) les Arrières-Fossés à Gaillon et la rue de l'Argillère au Val d'Hazey.

Bois du Buc à Saint-Julien-de-la-Liègue

Ce secteur initialement lié à une zone de loisirs est utilisé de manière permanente par de l'habitat.



La reconnaissance de ce secteur en zone déjà urbanisée a donc été souhaité pour régulariser une situation déjà existante. Au regard des enjeux en matière d'environnement, en limite de bois, il a été retenu un classement en zone Nh permettant de la souplesse pour les constructions existantes. Initialement rendu entièrement densifiable, l'analyse environnementale a permis de pointer le rôle potentiel de ce secteur peu dense dans la trame verte locale. Afin d'assurer une très forte limitation d'une densification du secteur, des protections du patrimoine arboré et un fort taux d'espaces libres de pleine terre ont été appliqués.

Rue des Cornettes à Clef-Vallée-d'Eure (Ecardenville-sur-Eure)

Cette zone classée Ub est constructible dans le PLUi valant SCoT. Cependant, pour éviter une constructibilité non maîtrisée, plusieurs scénarios ont été envisagés. Pour assurer que ce secteur respecte un cadre environnemental, paysager et urbain, il a été retenu de réaliser une OAP pour cadrer les futurs aménagements. Celle-ci vient donc particulièrement insister, après analyse environnementale, sur le rôle de lisière avec l'espace agricole alentour et imposer la création de corridors et espaces de réservoirs de biodiversité au cœur du site.

Arrières-Fossés à Gaillon

Ce secteur urbain de Gaillon est en pleine mutation. Le cadrage de ce secteur a été souhaité par les élus. Il permet notamment de prendre en compte les questions de patrimoine, paysage, architecture, stationnement ou mobilités douces. Afin de cadrer efficacement ces éléments, une OAP a été appliquée. Un travail d'analyse urbaine a permis d'aboutir à la création de cette OAP, en concertation avec les élus et l'Architecte des Bâtiments de France. Elle vient notamment cadrer la densification en maintenant des cônes de vue sur le château de Gaillon.

Rue de l'Argillère au Val d'Hazey

Cette zone au cœur de l'espace urbain d'Aubevoye représente une surface mutable importante. Afin d'éviter la densification non maîtrisée de ce secteur, il a été souhaité un cadrage des futurs aménagements. Un travail avec les élus a abouti à la création d'une OAP pour laquelle les réflexions visent notamment à gérer les accès et les interfaces avec le bâti existant.

2. Les pièces modifiées

Profitant de cette modification qui intervient après une phase de « vie » du document approuvé en novembre 2019 et modifié en 2022 et 2023, plusieurs ajustements sont intégrés à la présente procédure.

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

Les modifications également des outils réglementaires et notamment la suppression, modification ou ajout d'emplacements réservés ou l'intégration d'éléments paysagers remarquables à protéger (L.151-23 du code de l'Urbanisme).

3. Les outils en faveur de l'environnement

La modification n°3 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),
- Éléments bâtis remarquables à protéger (L.151-19 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) ont été modifiés pour intégrer de nouvelles protections paysagères à Saint-Julien-de-la-Liègue, en mesure d'évitement pour la densification du secteur du Bois du Buc.

Un Espace Boisé Classé (EBC) a été ajouté sur une parcelle au nord de la zone du Bois du Buc à Saint-Julien-de-la-Liègue, en vue de renforcer la protection de la lisière du bois.

Au vu du maintien voire du renforcement de ces outils en faveur de la qualité environnementale du territoire, la modification n°3 n'a pas d'incidences sur ces derniers et a une incidence légèrement positive pour le patrimoine naturel.

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 ».

Il s'agit de quelques ajustements de surfaces d'OAP, d'analyse des OAP nouvelles et de ratio de zone urbaine, naturelle et agricole.

Concernant les OAP créées, une analyse a été réalisée pour être intégrée dans l'évaluation environnementale initiale. Ces tableaux d'analyse sont retranscrits par la suite.

1. Clef Vallée d'Eure – Ecardenville-sur-Eure : l'OAP rue des Cornettes

L'analyse de cette nouvelle OAP est reportée dans l'évaluation environnementale initiale, actualisée pour la modification n°3. Cette analyse est intégrée à partir de la page 34 de la partie relative à « l'Evaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement ».

a) Urbanisme

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Consommation d'espace	OAP de 3,87 ha au sein d'une zone bâtie existante	Incidences négligeables sur l'espace agricole (surface agricole fortement bordée par de l'espace bâti)	-	Négligeable
Disponibilité des réseaux	Réseaux AEP et EU en bord du site	-	-	Nul ou Positif
Proximité des transports commun	Arrêts de Bus « Mairie » et « Eglise », ligne 200 Evreux Gisors	Incidences modérées sur la qualité de l'air et le réchauffement climatique (utilisation de la voiture)	L'aménagement du site s'inscrit dans le système viaire environnant pour que la gestion des flux soit la plus optimisée possible (création d'une voie de desserte prévue). Les accès modes doux (à prévoir) permettent d'accéder rapidement à la station de bus.	Modéré

b) *Risques*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Ruissellements des eaux pluviales	Axes de ruissellement en limite est et ouest (de la commune)	Risque d'inondation possible en cas de forte/très forte pluie	Gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet pour éviter tout ruissellement vers les terrains limitrophes.	Négligeable
Inondations par débordement de cours d'eau ou/et remontée de nappe	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de cavités	Néant	-	-	Nul ou Positif
Phénomène de retrait-gonflement des argiles	Aléa moyen au niveau de la zone du projet	Incidence moyenne	Diagnostic de sol en amont du projet de construction (habitat et route) + adaptation des constructions à l'aléa	Négligeable
Présence de sites et sols pollués	Deux sites de l'inventaire BASIAS sont présent sur l'ancienne commune d'Ecardenville sur Eure	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une ligne THT	Présence d'une ligne THT et d'un poste électrique à plus de 300 m au Nord-Ouest du site	-	-	Nul ou Positif
Site soumis aux nuisances sonores d'infrastructures de transport	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis à des servitudes techniques (autre que les inondations ou les Monuments Historiques)	Néant	-	-	Nul ou Positif

c) *Ecologie*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence de continuités écologiques	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'espaces remarquables	ZNIEFF II de « Vallée l'Eure »	Disparitions de terres agricoles	Préserver des espaces non-bâti	Négligeable

Présence de mare sur le site	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de haies / arbres	Néant	-	-	Nul ou Positif

d) *Patrimoine historique*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence d'un site Inscrit et/ou Classé	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une SPR	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'un Monument Historique	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis à prescriptions archéologiques	Néant	-	-	Nul ou Positif

2. Gaillon : l'OAP rue des Arrières-Fossés

L'analyse de cette nouvelle OAP est reportée dans l'évaluation environnementale initiale, actualisée pour la modification n°3. Cette analyse est intégrée à partir de la page 71 de la partie relative à « l'évaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement »

a) *Urbanisme*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Consommation d'espace	Superficie de l'OAP de 0,36 ha en deux zones	Programmation en deux opérations distinctes, réalisées en parallèles ou successivement	-	Nul ou positif
Disponibilité des réseaux	Réseaux AEP et EU en bord du site	-	-	Nul ou Positif
Proximité des transports en commun	Présence de plusieurs lignes de bus NOMAD', une ligne Express (St Aubin les Elbeuf-Gaillon) et une ligne intra-communale avec plusieurs arrêts à proximité du site de l'OAP	Incidences modérées sur la qualité de l'air et le réchauffement climatique	Les accès et cheminement doux traversants permettent d'accéder rapidement au réseau de transport en communs.	Modéré

b) *Risques*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Ruissellements des eaux pluviales	Axes de ruissellement en limite nord et sud de la zone de l'OAP	Risque d'inondation possible en cas de forte/très forte pluie	Gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet pour éviter tout ruissellement vers les terrains limitrophes.	Négligeable
Inondations par débordement de cours d'eau ou/et remontée de nappe	L'OAP se situe dans un secteur avec des potentialités d'inondation par remontée de nappes	Risque d'inondation en période hivernale probable	Construction partielle du site Ne pas autoriser les sous-sol	Modéré
Présence de cavités	Néant	-	-	Nul ou Positif
Phénomène de retrait-gonflement des argiles	Aléa moyen à fort au niveau de la zone du projet	Incidence moyenne	Diagnostic de sol en amont du projet de construction + adaptation des constructions à l'aléa	Modéré
Présence de sites et sols pollués	Sur la commune : 3 sites BASOL 32 sites BASIAS Dont 1 site sur les deux inventaires Un site présent sur l'OAP (activité terminée)	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une ligne THT	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis aux nuisances sonores d'infrastructures de transport	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis à des servitudes techniques (autre que les inondations ou les Monuments Historiques)	Néant	-	-	Nul ou Positif

c) *Ecologie*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence de continuités écologiques	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'espaces remarquables	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de mare sur le site	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de haies / arbres	Présence d'espace libre avec végétation rase et arbustive + quelques arbres	Conservation d'un certain pourcentage d'espaces non bâti	Utilisation de ces espaces à des fins paysagères (jardins collectifs, ...), pour la gestion des eaux pluviales et la réduction des îlots de chaleurs	Nul ou Positif

d) *Patrimoine historique*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence d'un site Inscrit et/ou Classé	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une SPR	Le site de l'OAP se situe au sein du SPR de Gaillon	Incidence faible	Expertise de l'ABF pour la construction et les travaux sur l'existant	Négligeable
Présence d'un Monument Historique	Le site de l'OAP est couvert par deux périmètres de protection AC1 : - Parc du Château de Gaillon - Maison en pans de bois place de l'Eglise	-	-	Nul ou Positif
Site soumis à prescriptions archéologiques	Néant	-	-	Nul ou Positif

3. Val d'Hazey - Aubevoye : l'OAP rue de l'Argilière

L'analyse de cette nouvelle OAP est reportée dans l'évaluation environnementale initiale, actualisée pour la modification n°3. Cette analyse est intégrée à partir de la page 89 de la partie relative à « *l'Evaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement* »

a) *Urbanisme*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Consommation d'espace	OAP d'une surface de 0,9 ha dans l'enveloppe bâtie	Incidences négligeables sur l'espace agricole (prairie en dent creuse)	-	Négligeable
Disponibilité des réseaux	Réseaux AEP et EU en bord du site	-	-	Nul ou Positif
Proximité des transports commun	Présence d'une ligne de bus à proximité dont les deux arrêts les plus proche sont « St Fiacre » et « Charles de Gaulle »	Incidences modérées sur la qualité de l'air et le réchauffement climatique	L'aménagement du site s'inscrit dans le système viaire environnant pour que la gestion des flux soit la plus optimisée possible.	Modéré

b) *Risques*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Ruissellements des eaux pluviales	Axes de ruissellement en limite ouest de la zone de l'OAP Le site est très proche du pied de coteau	Risque d'inondation possible en cas de forte/très forte pluie	Gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet pour éviter tout ruissellement vers les terrains limitrophes.	Modéré
Inondations par débordement de cours d'eau ou/et remontée de nappe	L'OAP se situe dans un secteur avec des potentialité moyenne à forte d'inondation par remontée de nappes	Risque d'inondation en période hivernale	Construction partielle du site Ne pas autorisé les sous-sol	Modéré
Présence de cavités	Néant	-	-	Nul ou Positif
Phénomène de retrait-gonflement des argiles	La partie ouest du site de l'OAP est concerné par un aléa fort pour ce phénomène	Incidence forte	Diagnostic de sol en amont de tout projet de construction Limitation des constructions dans la zone ouest la plus sensible Adaptation des constructions à l'aléa	Négligeable
Présence de sites et sols pollués	Sur la commune : 1 site BASOL 16 sites BASIAS Aucun site présent sur l'OAP ou à proximité immédiate	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une ligne THT	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis aux nuisances sonores d'infrastructures de transport	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis à des servitudes techniques (autre que les inondations ou les Monuments Historiques)	Néant	-	-	Nul ou Positif

c) *Ecologie*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence de continuités écologiques	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'espaces remarquables	Présence de la Znieff de type II « coteau et bois d'Aubevoye » à environ 100 m à l'ouest du site de l'OAP	-	-	Nul ou Positif
Présence de mare sur le site	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de haies / arbres	Néant	-	-	Nul ou Positif

d) *Patrimoine historique*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence d'un site Inscrit et/ou Classé	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une SPR	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'un Monument Historique	Le site de l'OAP est couvert par deux périmètres de protection AC1 : - Église Saint-Georges d'Aubevoye - Parc du Château de Gaillon	-	-	Nul ou Positif
Site soumis à prescriptions archéologiques	Néant	-	-	Nul ou Positif

D. L'évaluation des incidences de la modification n°3 sur l'environnement et la définition de mesures

1. Perspective d'évolution de l'environnement du territoire liée à la modification n°3

1.1 Les évolutions « géographiques »

Une seule modification vient changer le périmètre des zones déjà définies initialement dans le PLUi valant SCoT. Il ne s'agit ici que de la rectification d'une erreur matérielle à Saint-Aubin-sur-Gaillon où un fond de jardin a été inclus en zone agricole dans le zonage initial. Ce fond de jardin est dorénavant classé en zone Nj, zonage adapté pour cette parcelle rattachée à un secteur déjà urbanisé, sans pour autant le rendre constructible.

Les évolutions géographiques du PLUi valant SCoT n'ont pas de conséquence particulière sur l'environnement du territoire d'Eure Madrie Seine.

2.1 Les évolutions transversales

Les modifications apportées sont avant tout transversales : certaines peuvent avoir plusieurs buts recherchés, et nombre d'entre elles sont établies pour répondre aux différents objectifs présentés précédemment. Elles permettent avant tout d'ajuster les règles ou les OAP aux projets en cours, de cadrer l'urbanisation de manière plus précise et de faciliter la compréhension du document.

3.1 Les perspectives d'évolution en l'absence de la modification n°3 du PLUi valant SCoT

En l'absence de la modification n°3 du PLUi valant SCoT, certains projets peuvent rencontrer des difficultés pour être rendus opérationnels. De plus, plusieurs secteurs déjà densifiables ou urbanisables peuvent être bâtis sans cadrage préalable.

Les évolutions de règles viennent également appuyer la nécessité de porter une attention particulière à la sécurité routière ou à la qualité paysagère du territoire.

Les incidences et mesures de chacune des modifications apportées sont exposées par la suite. La mise en œuvre de la modification n°3 ne vient pas porter atteinte, après application des mesures nécessaires, à l'équilibre environnemental du territoire de l'Agglomération Seine Eure.

2. Analyse des incidences prévisibles et mesures associées aux modifications

Le tableau suivant reprend chacune des modifications et présente les potentielles incidences que celles-ci peuvent avoir sur l'environnement, s'il y en a ou non. Un code couleur a été appliqué sur la colonne « Incidence potentielle et mesure » de manière à montrer si la modification a une incidence neutre, positive ou négative sur l'environnement (gris = incidence neutre ou nulle, vert = incidence positive, orange = incidence négative).

Secteur concerné	Modification apportée	Incidence(s) potentielle(s) et mesure(s)
Règlement écrit		
Toutes zones	Le règlement indique désormais que les habitations créées au sein de containers recyclés sont également concernées par les questions d'intégration paysagère et respect de l'environnement bâti et naturel.	Cet ajout a un effet bénéfique pour la qualité paysagère du territoire. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Zones N	Le règlement éclaircit la notion de surface maximale pour les abris pour animaux <u>par unité foncière</u> .	Il s'agit d'un ajustement mineur mais permettant de s'assurer que les abris pour animaux en zone N ne soient pas multipliés, en conditionnant leur superficie maximale à une unité foncière. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Pour les systèmes de production domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, le règlement indique dorénavant que « <i>leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.</i> »	Cet ajout permet d'assurer le respect de l'aspect extérieur du bâti, sans pour autant limiter la possibilité d'avoir recours à ce type d'énergie renouvelable. D'un point de vue paysager les incidences sont positives. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposée en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains.	Cet ajout a un effet bénéfique pour l'accessibilité aux nouvelles constructions en matière de sécurité routière. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Règlement graphique - zonage		
Gaillon – hauteurs du centre-bourg	Il s'agit du changement de règles de hauteurs sur le plan graphique associé. Initialement, une règle de 14m à l'égout du toit ou 17m au faîtage était appliqué. Dans un souci d'ajustement par rapport à l'existant et dans une volonté de maintenir une qualité urbaine vis-à-vis du patrimoine, les hauteurs sont abaissées et adaptées aux différents îlots (12 m).	L'adaptation des hauteurs permet d'assurer un paysage urbain cohérent avec son patrimoine. A ce titre cette règle présente une incidence légèrement positive. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Gaillon – stationnement dans le centre-bourg	Un aplat dans le règlement graphique vient préciser des règles spécifiques en matière de stationnement pour être en cohérence avec l'Opération de Revitalisation de Territoire.	Il s'agit d'une adaptation permettant de mieux gérer le stationnement. Les incidences sont neutres voire légèrement positives pour l'environnement urbain. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

Saint-Aubin-sur-Gaillon – rue des Corricards	Reclassement d'une zone A vers une zone Nj non constructible, pour reclasser un fond de jardin qui n'est pas valorisé par l'agriculture.	Ce changement de zone n'a pas de réelle incidence sur l'environnement. Elle permet cependant d'assurer le maintien d'un fond de jardin en interface avec l'espace agricole, potentiellement bénéfique pour la trame verte locale. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Julien-de-la-Liègue – Bois du Buc	Reclassement de ce secteur résidentiel isolé d'une zone NI (naturelle de loisir) en zone Nh (naturelle de hameau). Il s'agit initialement d'un secteur dédié aux activités de loisirs et habitations légères qui a perdu cette vocation et est devenu un secteur habité de manière permanente. Le but de ce changement est notamment lié à la possibilité offerte par la zone Nh en matière de travaux et mise aux normes de réseaux.	Le reclassement de zone NI à Nh permet une refonte des réseaux, notamment d'assainissement et vise à permettre un traitement plus efficace des eaux usées. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. Le classement en zone Nh permet une densification du secteur. Il s'agit cependant d'un site déjà utilisé et ne laissant que peu d'espaces pour accueillir de nouvelles constructions. Les seuls espaces libres sont végétalisés. Le secteur est limitrophe à un bois classé en Espace Boisé Classé (EBC). Cette densification peut avoir une incidence sur l'environnement naturel du secteur. Mesure d'évitement : les espaces plantés non bâtis font l'objet d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme afin d'assurer sa préservation.  Mesure de réduction : l'EBC est complété sur une parcelle limitrophe au site. Mesure de réduction : pour limiter les possibilités de sur-densification, un minimum d'espaces libres de pleine terre de 60% est attendu. Les incidences résiduelles sont à considérer comme faibles au vu des protections appliquées aux espaces plantés.

Règlement graphique – prescriptions		
Saint-Julien-de-la-Liègue – Bois du Buc	Une parcelle de bois en continuité avec l'EBC existant a été classée également en tant que tel. 	Cet ajout a un effet bénéfique pour la protection des espaces naturels boisés et de la trame verte du territoire. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Julien-de-la-Liègue – Le Bihoret	Six bâtiments n'ayant plus de vocation agricole sont identifiés pour pouvoir changer de destination	Cet ajout a un effet bénéfique en permettant la mobilisation de bâtiments existants sans nécessiter la construction. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
OAP		
Ailly – Chemin du Haridon	La modification vient demander l'aménagement en deux phases pour répartir la création de nouveaux logements dans le temps.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.
Clef Vallée d'Eure - OAP rue des Cornettes	L'OAP vient cadrer un secteur urbanisable initialement sans cadrage particulier.	La création d'une OAP est bénéfique pour l'environnement. Elle permet de prendre en considération les interfaces avec l'environnement du secteur, de prévoir des cheminements doux et le maintien d'espaces plantés paysagers en cœur de projet. Le tableau d'analyse plus complet est intégré à l'évaluation environnementale actualisée, tel que présenté ci-avant. Mesure d'évitement : principe de cœur d'îlot et de jardins à préserver. Mesure d'accompagnement : ajout d'un principe de corridor écologique et de réservoir de biodiversité à créer, en bordure d'espace agricole. Mesure d'accompagnement : ajout d'accès en mode doux pour inciter à l'utilisation des mobilités décarbonées. Mesure d'accompagnement : traitement paysager qualitatif sur la rue des Cornettes, demandé.
Gaillon – OAP Gailloncel	La modification vient conditionner ce projet à l'achèvement des aménagements de l'OAP des Arrières-Fossés.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°3 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

Gaillon – OAP des Granges Dîmes	La modification vient conditionner ce projet à l'achèvement des aménagements de l'OAP Gailloncel.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.
Gaillon – OAP des Arrières-Fossés	L'OAP vient cadrer un secteur urbanisable initialement sans cadrage particulier. Ce secteur nécessite un cadrage pour les mutations en cœur de ville, notamment pour préserver la qualité urbaine et patrimoniale de Gaillon mais également pour assurer la mise en place de connexions piétonnes.	La création d'une OAP est bénéfique pour l'environnement. Elle permet de prendre en considération le caractère paysager, urbain et patrimonial du secteur. Les déplacements piétons sont également pris en compte. Les incidences sont donc globalement positives. Le tableau d'analyse plus complet est intégré à l'évaluation environnementale actualisée, tel que présenté ci-avant. Mesure d'évitement : protection de secteurs non bâtis permettant le maintien de vues sur le château de Gaillon. Mesure d'accompagnement : Maintien d'espaces de stationnements paysagers pour limiter les nuisances urbaines. Mesure d'accompagnement : protection du patrimoine (remparts). Mesure d'accompagnement : accès en mode doux demandés permettant d'inciter à l'utilisation des mobilités décarbonées.
Le Val d'Hazey - OAP rue de la Roque	Compléments à l'OAP initiale en matière d'accès et de préservation d'un bâtiment existant dans la limite du possible.	Ces modifications n'ont pas d'incidences sur l'environnement.
Le Val d'Hazey - OAP rue de l'Argilière	L'OAP vient cadrer un secteur urbanisable initialement sans cadrage particulier.	La création d'une OAP est bénéfique pour l'environnement. Elle permet de prendre en considération les interfaces avec l'environnement du secteur (création ou maintien d'espaces naturels ou de jardins en pourtour Est), le traitement qualitatif en front de rue et d'en prévoir des accès sécurisés. Le tableau d'analyse plus complet est intégré à l'évaluation environnementale actualisée, tel que présenté ci-avant. Mesure d'accompagnement : ajout d'un principe d'interface naturelle ou de fond de jardin avec les maisons existantes. Mesure d'accompagnement : traitement paysager qualitatif sur la rue de l'Argilière, demandé.
Emplacements réservés		
Gaillon	Création des emplacements réservés n°4 et n°5 pour la création d'espaces de stationnements en milieu urbain.	Ces modifications n'ont pas d'incidence particulière sur l'environnement. La création d'espaces de stationnements (dont le traitement paysager est demandé dans le règlement), se situe en milieu déjà urbanisé et permet de limiter des nuisances urbaines.

Saint-Aubin-sur-Gaillon	Suppression d'un emplacement réservé pour un cheminement doux.	La suppression de cet emplacement réservé ne remet pas en cause les possibilités de déplacements actifs sur le secteur. Il s'agissait d'une connexion liée à l'OAP « centre-bourg » qui fixe une programmation différée dans le temps. Cette OAP n'a plus d'intérêt urbain à l'heure actuelle. Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Suppression d'un emplacement réservé pour un élargissement de voirie au vu de la proximité des maisons existantes.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.
Le Val d'Hazey	Elargissement de l'emplacement réservé n°3.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Elle permet toujours la création de liaisons douces.
Le Val d'Hazey	Création de l'emplacement réservé n°8 pour l'élargissement d'une rue étroite du secteur urbain.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Elle permet d'envisager la sécurisation des déplacements dans ce secteur.
Annexes		
-	Une annexe est complétée concernant la servitude AC1 concernant la protection du château de Couvicourt à Gaillon. Deux annexes sont ajoutées : - Une carte indiquant le périmètre de développement prioritaire pour le réseau de chaleur, en application de l'article article R.151-53 du code de l'Urbanisme ; - Une carte indiquant le périmètre où l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.	Ces documents ont peu de conséquences sur l'environnement. L'ajout de la Servitude d'Utilité Publique du Château de Couvicourt est lié à la protection patrimoniale et donc apporte des éléments d'information sans conséquence sur l'environnement. La carte indiquant le périmètre de développement prioritaire pour le réseau de chaleur a une incidence légèrement positive en incitant au développement de ce réseau.

E. Analyse thématique de la modification n°3 sur l'environnement

L'analyse des incidences est relative aux enjeux du territoire et proportionnée aux incidences attendues.

Les mesures associées permettent de montrer les moyens mis en œuvre pour éviter, réduire voire compenser ces incidences. D'autres mesures ont pour vocation d'améliorer ou accompagner les incidences positives de la modification n°3 du PLUi valant SCoT.

Thématique	Incidence prévisible	Mesure
Milieu physique		
Topographie	La modification n°3 n'est pas de nature à accentuer remblais/déblais sur territoire.	Pas de mesure nécessaire.
Occupation des sols et de l'espace	Peu de modification attendue sur cette thématique.	Mesure d'accompagnement : Le cadrage de secteurs densifiables en milieu urbain permet de limiter l'imperméabilisation et de maintenir des espaces plantés.
Hydrologie	Les modifications ne sont pas en mesure de modifier l'hydrologie locale : aucun cours d'eau ou mare ne sont concernés par les modifications du règlement écrit et graphique.	Pas de mesure nécessaire.
Climat	Les modifications ont une incidence potentiellement positive en continuant d'inciter au développement des modes doux et au développement des énergies renouvelables (dans le respect du cadre de vie).	Pas de mesure nécessaire.
Risques naturels	Les modifications ne sont pas en mesure venir accroître l'exposition au risque.	Pas de mesure nécessaire.
Milieu humain		
Risques technologiques	La modification n°3 n'a aucune incidence sur les risques technologiques identifiés sur le territoire.	Pas de mesure nécessaire.
Pollution des sols	La modification n°3 ne concerne pas de secteur pollué.	Pas de mesure nécessaire.
Nuisances sonores	La modification n°3 n'a aucune incidence sur les nuisances sonores.	Pas de mesure nécessaire.
Déplacements	La modification n°3 permet d'imposer, au travers du règlement, les entrées charretières pour assurer une bonne sécurité routière au droit des futurs projets. Les OAP modifiées viennent contribuer au développement des voies douces sur le territoire. Par ailleurs, l'OAP des arrières-fossés et la création d'emplacements réservés dédiés, viennent assurer le bon fonctionnement du stationnement dans le centre de Gaillon. Les incidences sont globalement positives.	Pas de mesure nécessaire.

Milieu naturel		
Espaces naturels protégés ou faisant l'objet d'intérêt écologique	La modification n°3 n'a aucune incidence sur les espaces naturels protégés ou faisant l'objet d'intérêt écologique.	Pas de mesure nécessaire.
Trame verte et bleue	La modification n°3 préserve les continuités écologiques existantes, certaines modifications ou ajouts permettent même de les renforcer : protections d'espaces naturels au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, reclassement d'un espace boisé en EBC à St-Julien-de-la-Liègue, reclassement d'une zone A en zone Nj,... Les OAP créées permettent de renforcer les lisières entre espaces urbanisés et espaces non urbanisés, particulièrement à Clef-Vallée-d'Eure.	Mesure de réduction : Protection du patrimoine végétal du secteur du Bois du Buc à Saint-Julien-de-la-Liègue pour limiter la densification et maintenir la biodiversité sur ce site. Mesure d'accompagnement : création de réservoirs et corridors de trame verte sur le secteur de la rue des Cornettes à Clef-Vallée-d'Eure.
Patrimoine et paysage		
Patrimoine urbain et paysager	La modification n°3 a une incidence positive grâce à l'identification d'éléments du patrimoine naturel à protéger. Le cadrage du secteur des Arrières-Fossés à Gaillon permet de préserver des cônes de vue sur le château et, de ce fait, une valorisation du patrimoine.	Pas de mesure nécessaire.

F. Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000

Les OAP modifiés ne sont pas identifiées comme des secteurs pouvant voir une incidence directe ou indirecte sur les sites Natura 2000 du territoire.

Par ailleurs, les autres modifications apportées ne sont pas de nature à pouvoir avoir une incidence négative sur les sites Natura 2000, elles permettent des ajustements locaux qui ne remettent pas en cause les équilibres écologiques du territoire.

Au vu des ajustements apportés, les incidences globales de la modification n°3 sur les sites Natura 2000 sont donc, dans tous les cas, considérées comme neutres. Les modifications n'ont pas de réelles incidences sur l'environnement et ne modifient aucunement l'évaluation environnementale initiale réalisée.

G. Articulation de la modification n°3 avec les documents supérieurs

Au vu des modifications apportées, l'analyse initiale de la compatibilité et la prise en compte des documents supérieurs, reste adaptée. Aucune des modifications apportées lors de cette procédure

n'est susceptible d'aller à l'encontre des objectifs des documents supérieurs avec lesquels le PLUi valant SCoT est déjà compatible.

H. Indicateurs retenus

Au vu des modifications apportées, les indicateurs initialement définis dans l'évaluation environnementale restent pertinents et actuels. En outre, l'analyse de ces indicateurs permettront d'intégrer les changements apportés par cette modification lors du bilan du PLUi valant SCoT.

I. Résumé non technique et conclusion

La modification n°3 est l'objet d'ajustements multiples du PLUi valant SCoT et plus particulièrement :

- 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 secteurs constructibles** en milieu urbain pour assurer une densification respectueuse de l'environnement bâti et paysager.

De ce fait, les modifications apportées sont avant tout liées à la correction de certains points réglementaires, l'accompagnement de projets au travers de l'ajustement de règles, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou la modification d'emplacements réservés.

Chaque choix de modification a été étudié sous un angle opérationnel et environnemental. Ces modifications ont donc permis d'éviter la plupart des incidences sur l'environnement voire d'améliorer sa prise en compte.

Cependant, la modification n°3 peut avoir des incidences légèrement négatives au vu de la du passage d'une zone Nl en zone Nh au Bois du Buc à Saint-Julien-de-la-Liègue. Cette modification peut avoir une incidence potentielle locale en permettant une densification mesurée de ce secteur isolé et limitrophe à des espaces participant à la trame verte du territoire. Toutefois, les mesures déjà mises en œuvre au travers du règlement de la zone Nh permettent de maintenir une cohérence avec le caractère naturel des lieux. La modification n°3 vient apporter, de plus, des mesures concrètes d'évitement et de réduction : protection globale des espaces plantés pour en éviter la disparition, maintien d'espaces libres de pleine terre généreux, ou encore le renforcement de la protection du bois. Ces mesures permettent de réduire très fortement ces incidences.

Le reste des modifications a globalement une incidence nulle voire légèrement positive sur l'environnement du territoire, notamment le cadrage de secteurs déjà urbanisables par des orientations visant la bonne intégration des projets dans leur environnement et leur paysage ou l'amélioration des mobilités douces.

De ce fait, au vu des ajustements apportés, la modification n°3 présente une incidence globalement neutre sur l'environnement du territoire d'Eure Madrie Seine et plus globalement, de l'Agglomération Seine Eure.