



PLUIH approuvé le 28 novembre 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 5 février 2026

Mise en compatibilité n°1 approuvée le 27 mai 2021
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 18 décembre 2025

Le président,
Bernard Leroy

Procédures d'évolution

Modification 3 - Notice explicative



SOMMAIRE

1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	5
2. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE	5
2.1. La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF	5
2.2. L'enquête publique.....	6
2.3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire	6
2.4. Mise en application du PLUiH modifié.....	6
1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	9
1.1. Objectifs	9
1.2. Les pièces modifiées	9
2. MODIFICATIONS DES ANNEXES	43

Présentation de la procédure de modification du PLUiH

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'Orientation 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 PLUiH 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.

Les modifications apportées au PLUiH et leurs justifications

1. Modifications réglementaires

1.1. Objectifs

L'objectif des modifications réglementaires suivantes est de faciliter la mise en œuvre de projets urbains et l'instruction de demandes d'instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUiH.

Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUiH, 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 défendus 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).

1.2. Les pièces modifiées

A. Les modifications apportées au règlement écrit

Le tableau suivant synthétise les modifications apportées au règlement écrit du PLUiH :

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	110	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.

U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50, 86, 118	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 Dispositifs de production d'énergie renouvelable	56, 90, 121	Le règlement précise désormais deux nouvelles conditions à l'installation de 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> »	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 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	70, 99, 131	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.

B. Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

LE BEC-THOMAS : ROUTE DES PAILLARDS

Pourquoi cette modification ?

Afin d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, mais qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole et qui pourraient avoir besoin d'évoluer dans les années à venir. Le choix de l'Agglomération Seine-Eure est de permettre cette évolution et la transformation des bâtiments existants, plutôt que de créer des constructions nouvelles comme le permettrait un classement en STECAL.

■ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur de la route des Paillards – Bâtiments de la parcelle A 563 classés en zone agricole.</i> 	<i>Zonage n°1 – Deux bâtiments implantés sur la parcelle A 563 désormais identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (bâtiments où s'appliquent les étoiles noires).</i> 

LOUVIERS : RUE JULIE-VICTOIRE DAUBIE

Pourquoi cette modification ?

Contenir l'urbanisation dans un secteur résidentiel et situé en lisière de la Forêt de Bord. Permettre ainsi la préservation de terrains en pleine terre et éviter la poursuite de l'étalement urbain. La création d'un verger est également envisagée sur cette parcelle.

▣ **Modification du règlement graphique (zonage)**

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023

Zonage n°1 – Secteur de la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 classée en zone U.



Extrait du zonage modifié

Zonage n°1 – La parcelle AO 533 est désormais classée en zone naturelle (N).



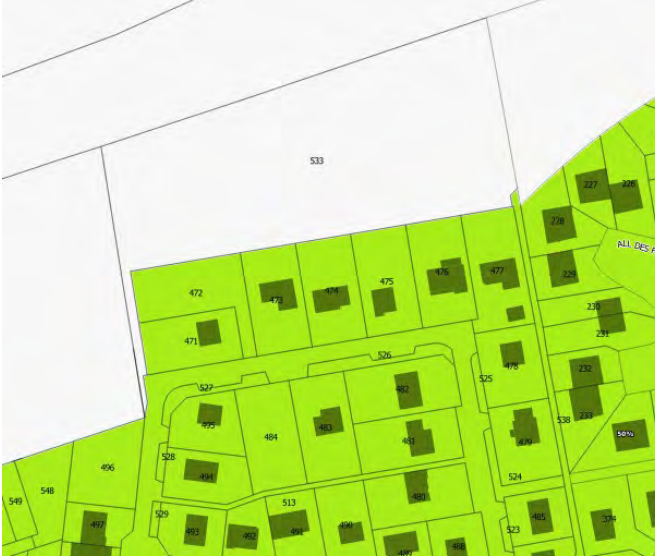
Zonage n°2 – Secteur de la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 classée en zone U.

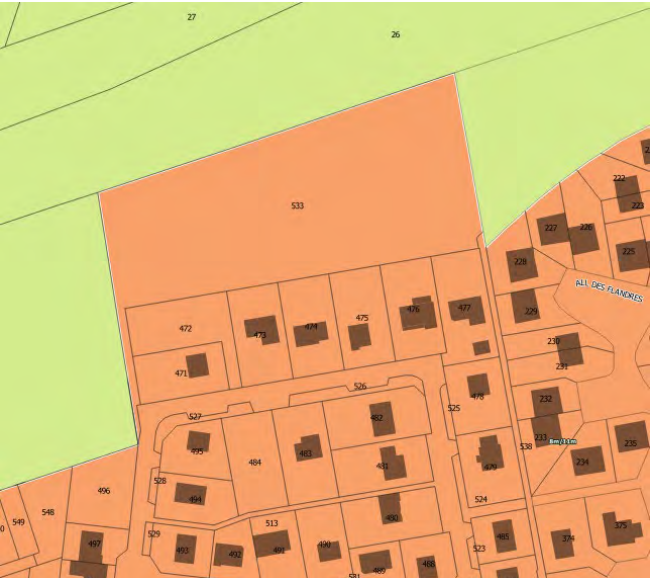


Zonage n°2 – La parcelle AO 533 fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.



▣ 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 PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
Secteur la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 concernée par un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver. 	La parcelle AO 533 n'est désormais plus concernée par une règle minimum d'espaces libres à préserver. 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
Secteur la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 avec une règle de 8m maximum à l'égout ou au sommet de l'acrotère et de 11m maximum au faîte. 	Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone naturelle pour la parcelle AO 533. 

LOUVIERS : RUE DU CAPITAINE ADRIEN BRETON

Pourquoi cette modification ?

Afin de préserver la spécificité architecturale du quartier sur les points tels que l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, intégration des volets roulants, ...), la morphologie du bâti (implantation, hauteurs), ...

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

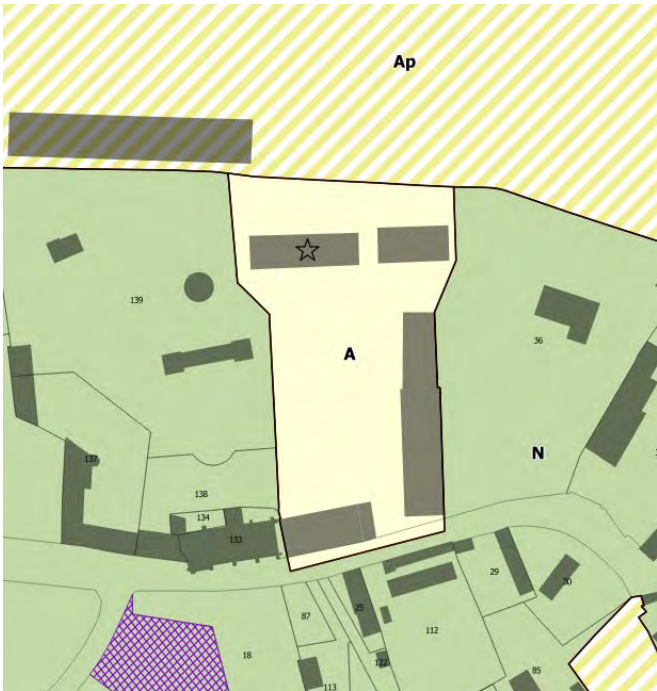
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°2 – Secteur de la rue du Capitaine Adrien Lebreton classé en zone U. 	Zonage n°2 – Les parcelles AZ0029 à AZ0067 font désormais l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du CU. Les règles à respecter figurent en annexe 2 du règlement du PLUiH (2.4 Catégorie A). 

LE MESNIL-JOURDAIN : RUE DE L'EGLISE

Pourquoi cette modification ?

Le bâtiment concerné est un hangar et n'a pas vocation à changer de destination dans les années à venir.

■ Modification du règlement graphique (zonage)

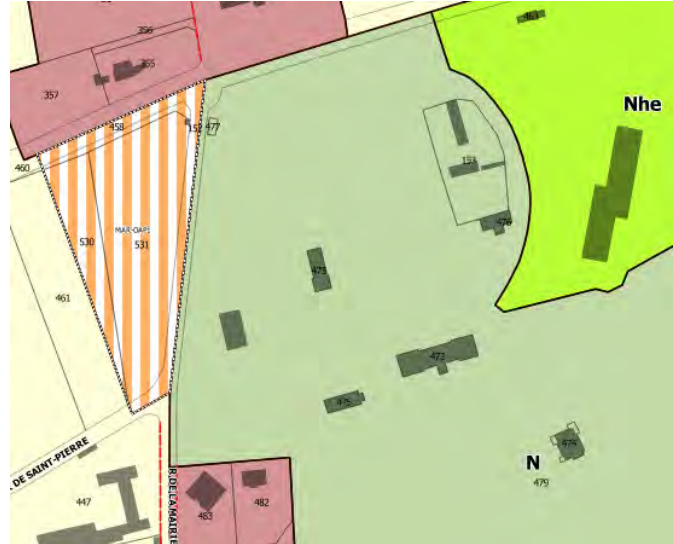
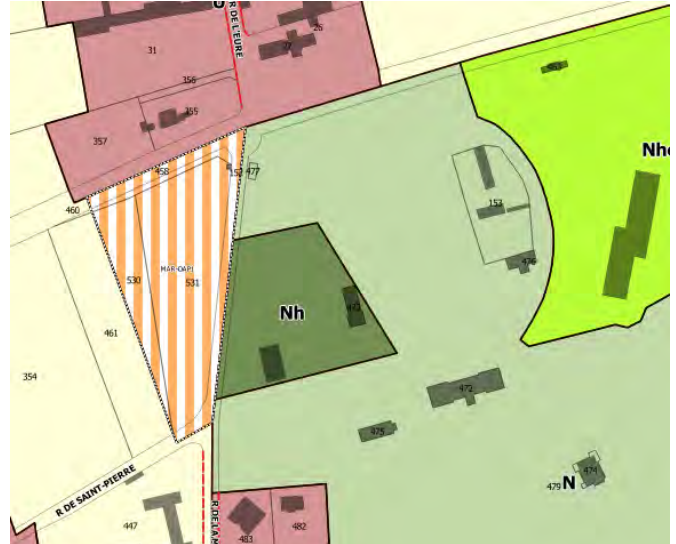
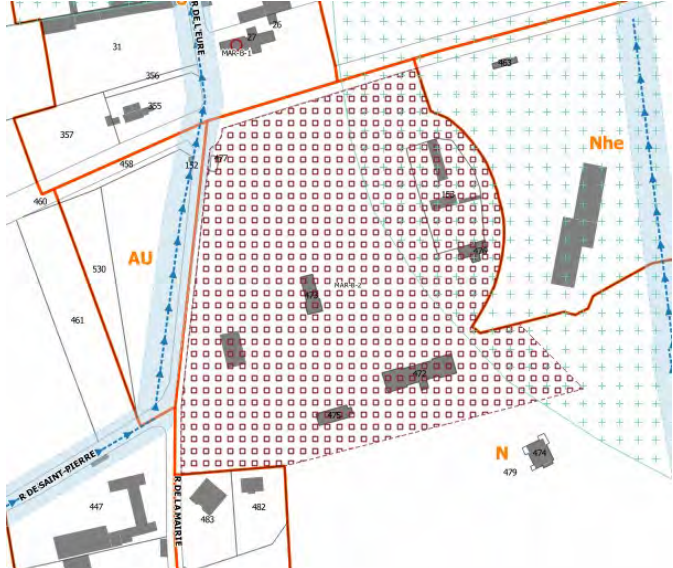
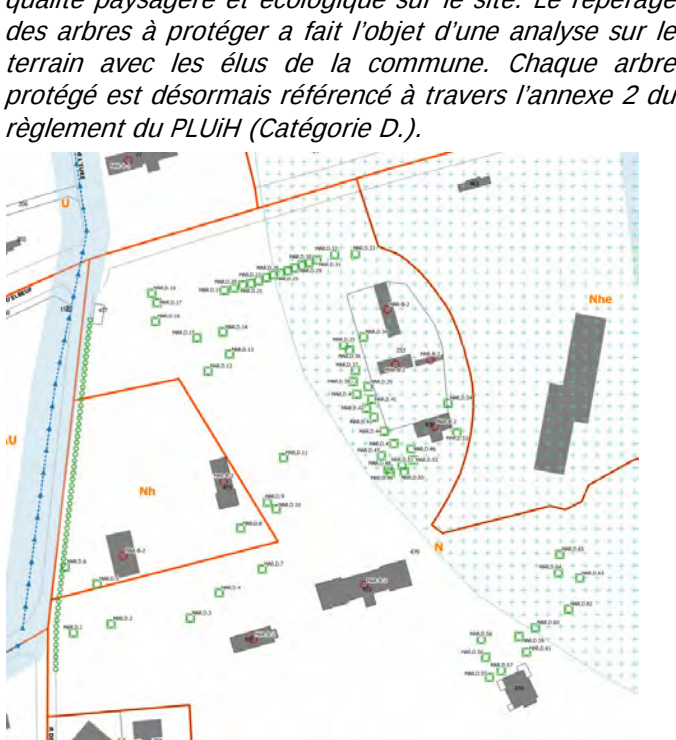
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur de la rue de l'Eglise – Deux bâtiments de la parcelle AC 55 identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour créer de l'hébergement touristique.</i> 	<i>Zonage n°1 – Le bâtiment de droite est un hangar qui n'a pas vocation à devenir un hébergement touristique dans l'avenir. La possibilité de changement de destination est retirée.</i> 

MARTOT : CHATEAU – RUE DE LA MAIRIE

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre la création d'habitat ponctuel sur un secteur dont la qualité paysagère doit être préservée en parallèle de tout projet de construction, ainsi que pour protéger le caractère naturel et patrimonial du site. Un certain nombre d'arbres sont protégés dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH au titre du L.151-23 du CU pour leurs propriétés écologiques et leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte, Bleue et Noire locale.

■ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°1 – Parc du Château de Martot – parcelles B473 et B479 classées en zone N.</i> 	<i>Zonage n°1 – Un STECAL Nh couvre en partie la parcelle B479 et la parcelle B473 en complet.</i> 
<i>Zonage n°2 – Parc du Château de Martot – le par cet les bâtiments qui s'y trouvent sont protégés dans leur ensemble au titre de l'article L.151-19 du CU.</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1 avec l'application d'un STECAL Nh. La protection patrimoniale est désormais uniquement rapportée sur les bâtiments existants. Les arbres implantés le long de la rue de la Mairie sont désormais protégés au titre du L.151-23 du CU.</i> <i>Les arbres qui composent le parc du Château sont également protégés étant donné qu'ils participent à la qualité paysagère et écologique sur le site. Le repérage des arbres à protéger a fait l'objet d'une analyse sur le terrain avec les élus de la commune. Chaque arbre protégé est désormais référencé à travers l'annexe 2 du règlement du PLUiH (Catégorie D.).</i> 

▣ **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 PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Parc du Château de Martot sans minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 	<i>Le secteur classé en zone Nh se voit désormais appliquer une règle minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone N pour le parc du Château de Martot.</i> 	<i>Le secteur classé en zone Nh se voit désormais appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faitage.</i> 

PITRES : ZONE D'ACTIVITES DES FRESNEAUX

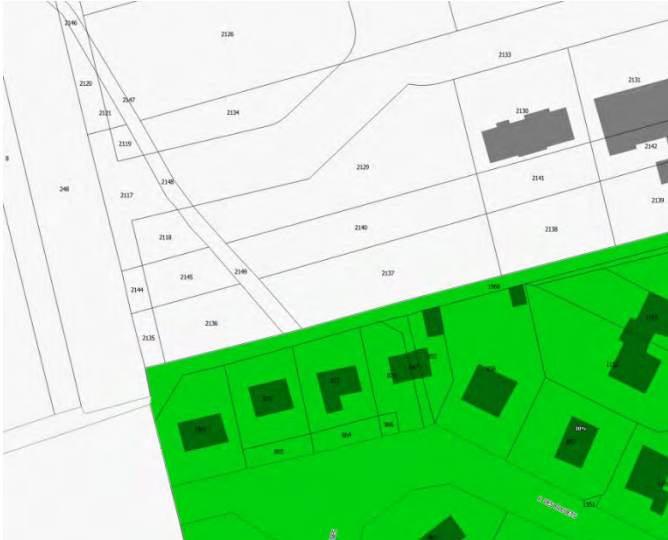
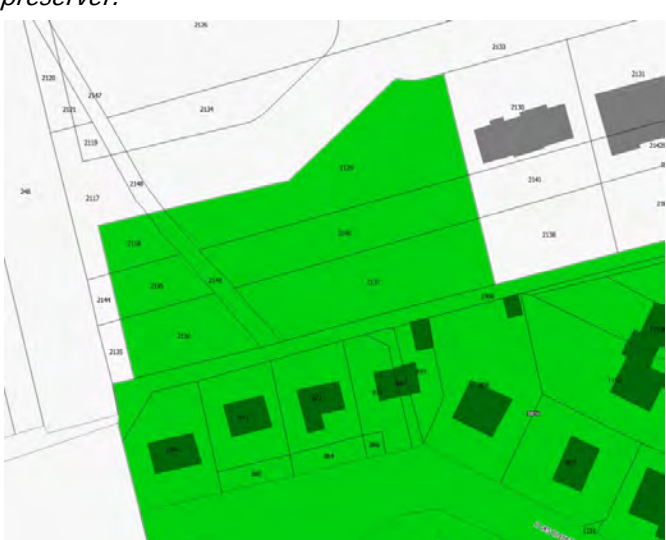
Pourquoi cette modification ?

Permettre la création d'une résidence pour personnes âgées en prolongement d'un quartier résidentiel et sur des terrains qui ne présentent pas d'opportunité de développement économique.

☐ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°1 – Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 classées en zone Uza.</i> 	<i>Zonage n°1 – Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sont désormais classées en zone U.</i> 
<i>Zonage n°2 – Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 classées en zone Uza.</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i> 

■ **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 PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sans minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 	<i>Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 se voient désormais appliquer une règle minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sans règles de hauteur maximum à respecter.</i> 	<i>Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 se voient désormais appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtière.</i> 

■ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°2 – chemin du Petit Noyer – parcelle ZC 112 classée en zone U.</i> 	<i>Zonage n°2 – protection de la parcelle ZC 112 au titre de l'article L.151-23 du CU.</i> 

C. Les modifications apportées aux OAP

CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : OAP RUE DE LA COOPERATIVE, CHEMIN DES FORRIERES ET CHEMIN DES MARAICHERS

Pourquoi cette modification ?

Pour revoir l'ordre de priorités dans la programmation des futures opérations d'habitat sur la commune

■ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». La programmation de l'aménagement du site de la Coopérative inverse le phasage à respecter : le secteur est devra être aménagé en premier, suivi du secteur ouest. Le document précise par ailleurs, à travers le volet « programmation » de chacune des OAP concernées, l'ordre de priorités pour les aménagements à réaliser :

- Ensemble du secteur couvert par l'OAP du chemin des Forrières ;
- Secteur est de l'OAP rue de la Coopérative ;
- Secteur ouest de l'OAP rue de la Coopérative ;
- Ensemble du secteur couvert par l'OAP du chemin des Maraîchers.

■ Modification du schéma de l'OAP rue de la Coopérative

Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 modifié le 29/06/2023	Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 modifié
<i>OAP rue de la Coopérative – le secteur ouest doit être aménagé en priorité.</i> 	<i>L'OAP et son schéma précise désormais que l'aménagement du secteur est doit se faire en priorité sur celui du secteur ouest.</i> 

LOUVIERS : OAP RUE DU 11 NOVEMBRE

■ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP rue du 11 Novembre est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	177	- La règle fixant un minimum de 0,5 place de stationnement pour un logement locatif social de moins de 3 pièces est supprimée - La règle fixant un minimum d'une place de stationnement pour un logement financé par un prêt aidé de l'Etat est supprimée. Il en va de même pour l'exception accordée à ces mêmes logements situés à moins de 500m d'un point de desserte par un service de transport collectif en site propre. - Le règlement précise désormais entre parenthèses que le logement collectif peut concerner aussi bien de l'accession à la propriété que du logement locatif social.	L'objectif est tout d'abord de simplifier la règle pour le logement social en ne faisant plus de différence entre ceux de plus de 3 pièces et ceux de moins de 3 pièces. La règle pour les logements collectifs précise désormais qu'elle s'applique bien pour tout type de logement collectif. L'objectif est de maintenir un minimum d'une place de stationnement pour tous les logements individuels et intermédiaires dans ce secteur situés à proximité immédiate de la nouvelle ligne de bus à haut niveau de service, y compris les logements financés par un prêt aidé.

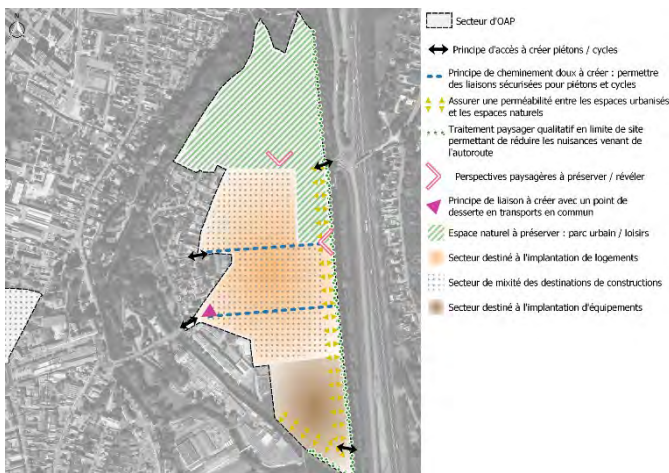
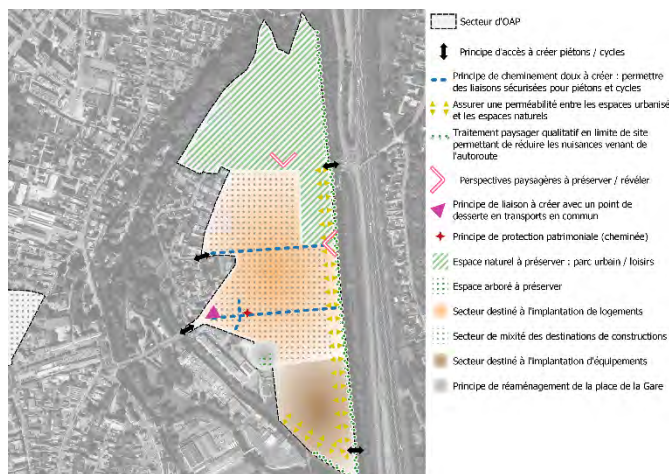
LOUVIERS : OAP NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP Nouveau quartier de la Gare est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux Voiries et accès	184	- L'OAP évoque dorénavant le fait de renforcer les liens en mobilités douces entre les futurs quartiers d'habitation et le lycée Jean-Baptiste Décretot.	L'objectif est de prévoir une connexion douce entre la zone résidentielle et l'équipement majeur que constitue le lycée. L'OAP fait ainsi écho à l'emplacement réservé inscrit au règlement graphique.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	185	- La règle fixant un minimum de 0,5 place de stationnement pour un logement locatif social de moins de 3 pièces est supprimée - La règle fixant un minimum d'une place de stationnement pour un logement financé par un prêt aidé de l'Etat est supprimée. Il en va de même pour l'exception accordée à ces mêmes logements situés à moins de 500m d'un point de desserte par un service de transport collectif en site propre. - Le règlement précise désormais entre parenthèses que le logement collectif peut concerner aussi bien de l'accession à la propriété que du logement locatif social.	L'objectif est tout d'abord de simplifier la règle pour le logement social en ne faisant plus de différence entre ceux de plus de 3 pièces et ceux de moins de 3 pièces. La règle pour les logements collectifs précise désormais qu'elle s'applique bien pour tout type de logement collectif. L'objectif est de maintenir un minimum d'une place de stationnement pour tous les logements individuels et intermédiaires dans ce secteur situés à proximité immédiate de la nouvelle ligne de bus à haut niveau de service, y compris les logements financés par un prêt aidé.
Objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	186	- L'OAP indique que les arbres implantés au niveau de la place de la Gare doivent être préservés.	L'objectif est de garantir la préservation de ces arbres importants pour le fonctionnement de la TVBN locale et la régulation thermique du futur espace public. Ces arbres constituent par ailleurs pour certains un patrimoine à protéger. L'OAP fait écho à la protection L.151-23 affichée à travers le règlement graphique.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Proposer une architecture cohérente et de qualité	187	- L'OAP indique que l'ancienne cheminée présente sur la parcelle AV0007 devra être protégée.	L'objectif est d'assurer la conservation de cet élément patrimonial. L'OAP fait le lien avec la protection L.151-19 affichée à travers le règlement graphique du PLUiH.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	187	- L'OAP affiche désormais une hauteur maximale pour les futures constructions limitée à un totale de quatre niveaux.	L'Objectif est d'assouplir la règle affichée à travers l'OAP en laissant plus de latitude aux futurs projets de constructions à travers une hauteur

Volume des constructions			maximale qui s'exprime en nombre de niveaux et non plus en mètres, tout en s'assurant que les nouvelles constructions n'iront pas au-delà de l'épannelage que l'on a pour habitude de connaître sur la commune de Louviers.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Soigner l'aménagement des espaces non bâtis	187	- L'OAP demande que la future opération menée sur le site prévoie un réaménagement de la place de la Gare.	L'objectif est d'affirmer le besoin de requalification et de restauration de cet espace qui constituera la future porte d'entrée du nouveau quartier de la gare.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié
<i>OAP Nouveau quartier de la Gare – schéma d'aménagement</i> 	<i>Le schéma est enrichi de plusieurs éléments et affiche désormais un nouveau principe de cheminement doux à créer avec le lycée J-B D., ainsi que des principes de protection de l'ancienne cheminée (parcelle AV0007) et des arbres présents au niveau de la place de la Gare.</i> 

MARTOT : OAP DU GRAND REPOS

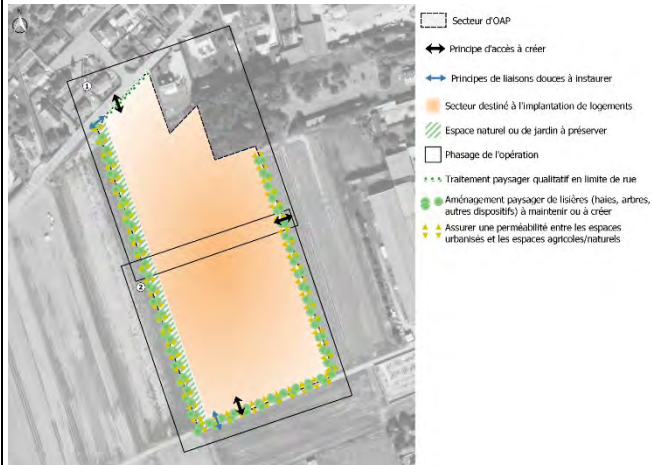
▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP du Grand Repos est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	238	- L'OAP mentionne désormais que « L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. »	L'objectif est de faciliter l'aménagement du site à travers une opération unique.
Programmation	242	- L'OAP n'exige plus que l'opération attendue sur le site soit menée en deux phases distinctes.	L'objectif est de faciliter l'aménagement du site à travers une opération unique.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023

OAP du Grande Repos – schéma d'aménagement



Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié

Le schéma n'affiche plus de principe de phasage pour l'opération à mener.



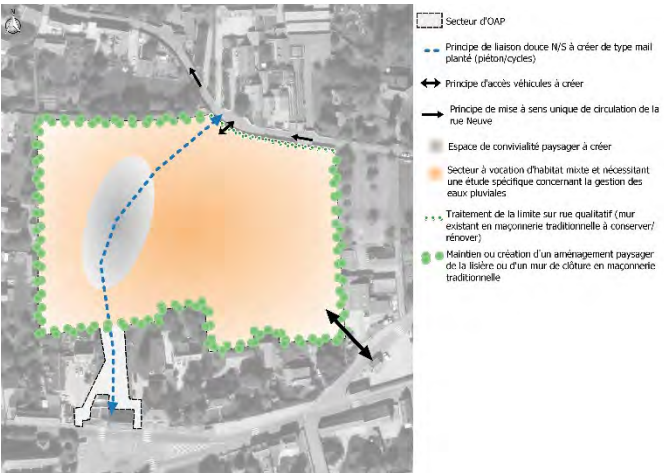
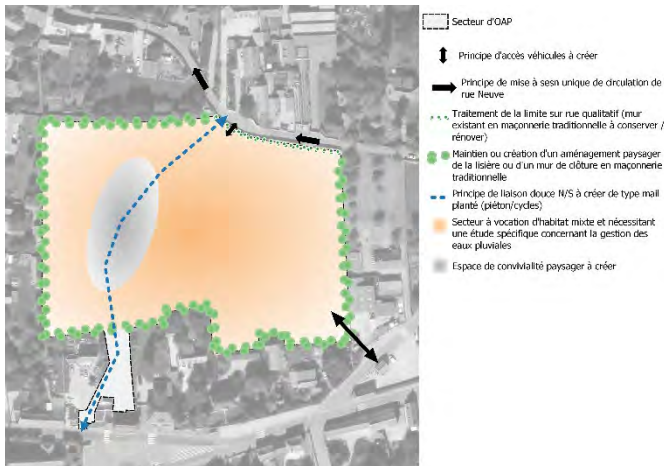
LA HAYE-MALHERBE : OAP RUE NEUVE

Pourquoi cette modification ?

Pour ajuster le périmètre couvert par l'OAP et rectifier un principe de cheminement doux à créer.

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP rue Neuve est modifiée sur les points suivants :

<i>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</i>
<i>OAP rue Neuve – schéma d'aménagement</i> 	<i>Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de son extrémité sud. Le principe d'accès en mode doux est déplacé.</i> 

LA VACHERIE : OAP CARCOUËT

Pourquoi cette modification ?

Pour rectifier une erreur matérielle et sortir du périmètre de l'OAP un espace de fonds de jardins déjà rattachés à des constructions principales et qui n'ont donc pas à figurer en zone AU mais plutôt en zone U. L'objectif de la modification est également de supprimer le phasage de l'opération afin que celle-ci puisse être menée en un seul tenant.

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP Carcouët est modifiée sur les points suivants :

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023

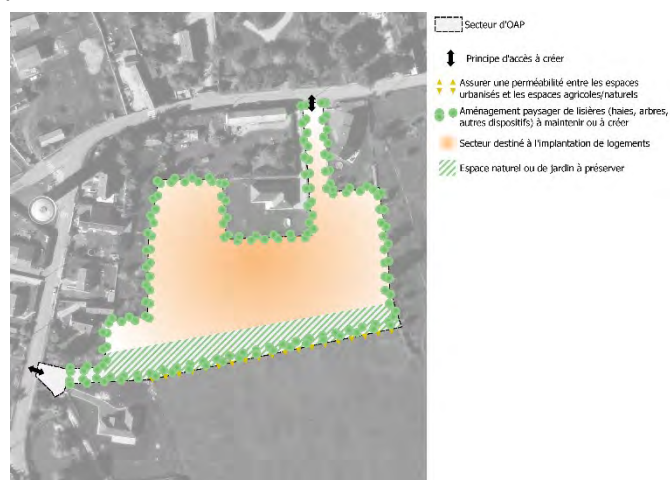
OAP Carcouët – schéma d'aménagement



Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié

Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de sa frange ouest. La parcelle ZD 20 est sortie du périmètre de l'OAP.

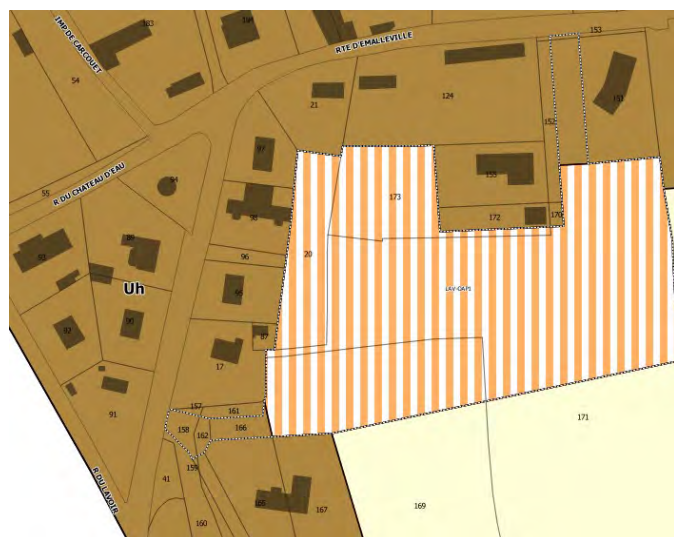
La programmation est supprimée. L'aménagement du site pourra se faire d'un seul tenant.



Modification du règlement graphique (zonage)

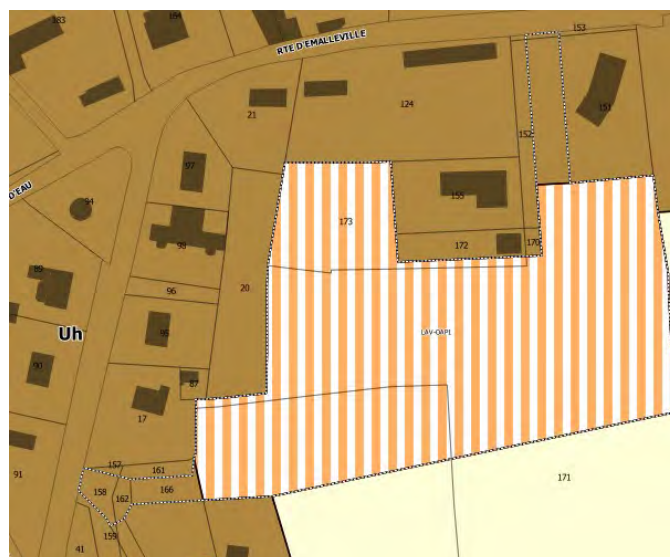
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023

Zonage n°1 – Hameau de Carcouët – Parcelle ZD 20 classée en zone AU.



Extrait du zonage modifié

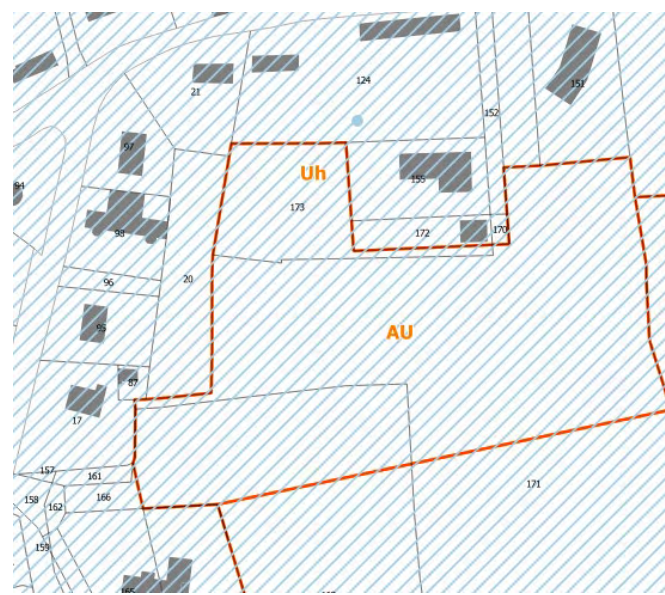
Zonage n°1 – La parcelle ZD 20 est désormais classée en zone urbaine (U).



Zonage n°2 – Hameau de Carcouët – Parcelle ZD 20 classée en zone AU.



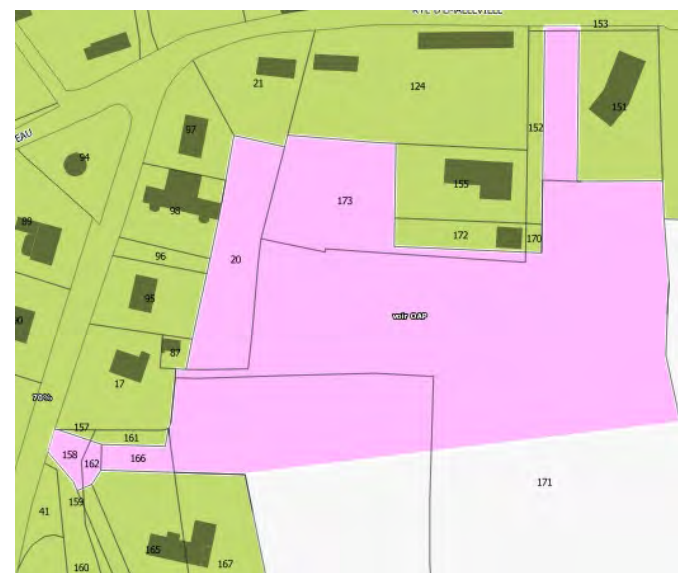
Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.



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

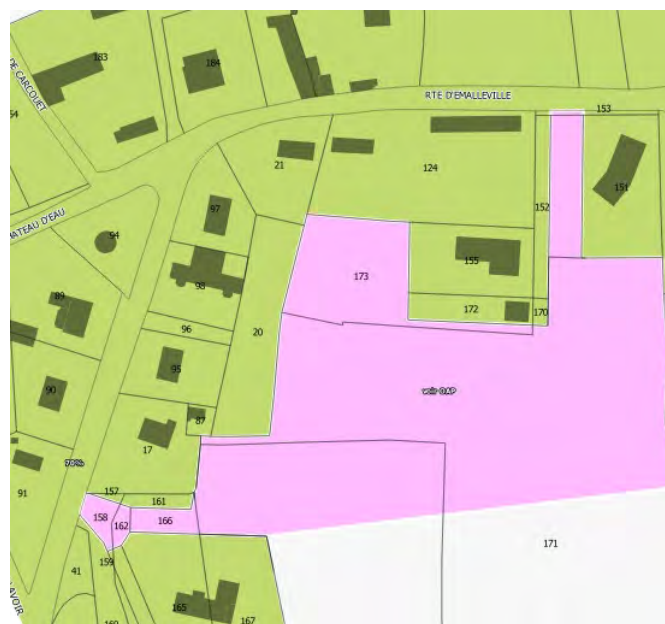
Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 29/06/2023

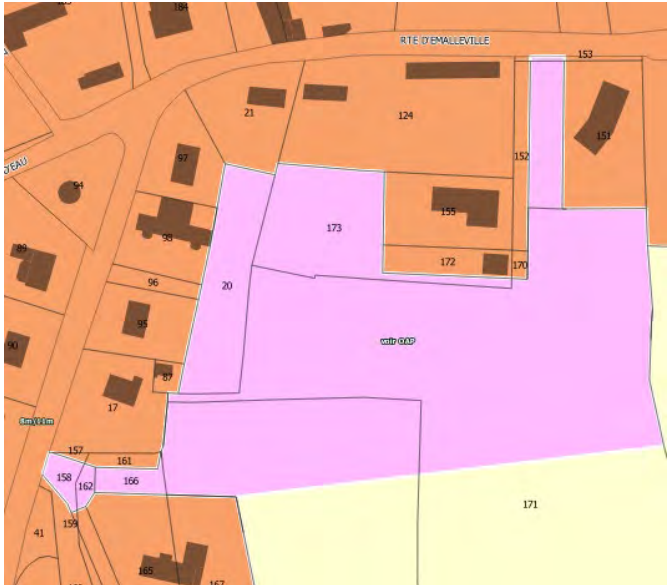
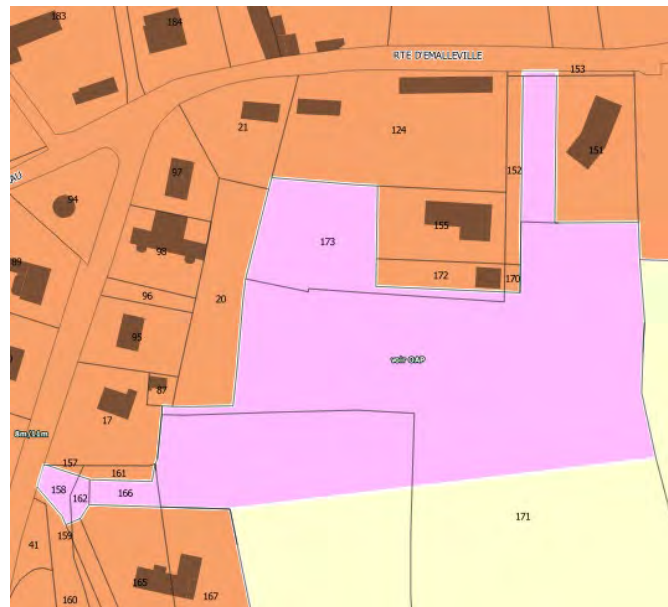
Zonage n°2 – Hameau de Carcouët – Le plan des espaces libres renvoie à l'application de l'OAP Carcouët au niveau de la parcelle ZD 20.



Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié

La parcelle ZD 20 est désormais concernée par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.



Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié – Le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP Carcouët au niveau de la parcelle ZD 20.</i> 	<i>La parcelle ZD 20 est désormais concernée par l'application d'une règle de 8m maximum à l'égout ou au sommet de l'acrotère et de 11m maximum au faîtage.</i> 

PONT-DE-L'ARCHE : OAP COLLEGE

Pourquoi cette modification ?

Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

☐ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». Le schéma de l'OAP Collège est modifié comme suit :

<i>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</i>
<i>OAP Collège – schéma d'aménagement</i> 	<i>La parcelle B1864 est désormais entièrement couverte par l'OAP Collège (sa partie nord était jusqu'alors couverte par le périmètre de l'OAP Delamare). La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage).</i> <i>Un principe de liaison de création de mail piéton est inscrit le long de la rue Kennedy.</i> 

PONT-DE-L'ARCHE : OAP DELAMARE

Pourquoi cette modification ?

Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

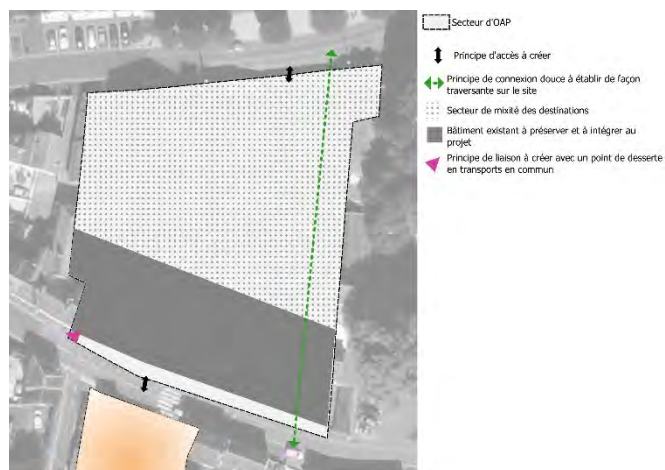
La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Delamare est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	26	- L'OAP a désormais pour objectif de proposer une mixité d'usages sur le site et plus seulement de l'habitat. La notion d'activités est introduite. - L'OAP précise que l'aménagement du site devra prévoir un maintien d'une activité économique sur le site, à hauteur minimum de 20% de surface de plancher de l'opération. - L'OAP fixe une densité résidentielle minimum de 25log./ha.	L'objectif est de permettre une certaine mixité fonctionnelle sur le site et de traduire la volonté de la commune de conserver de l'activité économique à cet endroit, central pour le village de Pont-de l'Arche. Le secteur, bien qu'il soit destiné à accueillir un certain nombre de logements, n'a pas vocation à être uniquement résidentiel.

Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés	27	- Le nombre de places de stationnement minimum prévues pour l'habitat collectif est désormais de 1 place, sans attente supplémentaire concernant le stationnement visiteurs. - Il est désormais précisé qu'il est possible de déroger à ces normes minimales et de se contenter de 0,5 place par logement en cas de mise en place de solutions alternatives jugées innovantes. - L'OAP précise désormais que le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination de commerces, activités de services et autres activités de secteurs secondaire et tertiaire sera à apprécier au regard de l'importance et des caractéristiques des projets présentés.	L'objectif est de réglementer tout en laissant la place à l'appréciation des besoins en fonction de chaque projet et de favoriser les propositions de solutions nouvelles afin de limiter le nombre de véhicules sur site.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Deux-roues non motorisés	27	- L'OAP précise désormais que chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement dédié aux modes doux, à raison d'une place pour 5 emplois prévus à travers chaque projet.	L'objectif est d'assurer la création d'un minimum de places dédiées aux modes doux, d'autant plus dans un secteur où il n'est pas forcément évident d'accéder en véhicule motorisé.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement	28	- L'OAP précise désormais que seule une partie des bâtiments existants sur le site pourront être conservés. - Il est également écrit que les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu environnant, et permettre un dialogue architectural avec les constructions anciennes conservées à l'intérieur du périmètre de l'OAP.	L'objectif est à la fois d'assouplir les possibilités d'aménagement et de constructions sur le site, tout en veillant à la qualité architecturale et à l'insertion des projets dans l'environnement bâti, en centre-bourg.

Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié
<i>OAP Delamare – schéma d'aménagement</i>  - Secteur d'OAP - Principe d'accès à créer - Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun - Secteur destiné à l'implantation de logements - Secteur destiné à l'implantation d'équipements - Bâtiment existant à préserver	<i>Le secteur préférentiel pour la création de logements est retiré. Le schéma matérialise un principe de mixité des destinations, entre habitat et activités économiques.</i> <i>La parcelle B1864 est désormais retirée de l'OAP Delamare et intégrée à l'OAP Collège. La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage).</i>

Un principe de connexion douce traversante est désormais inscrit sur le schéma de l'OAP.



PONT-DE-L'ARCHE : OAP BONNET

Pourquoi cette modification ?

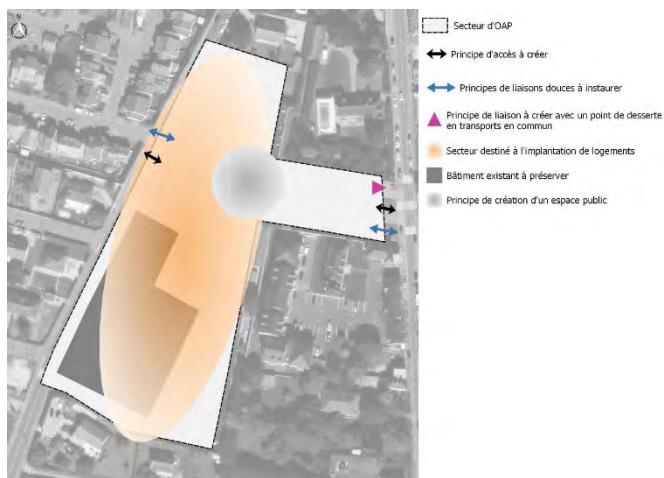
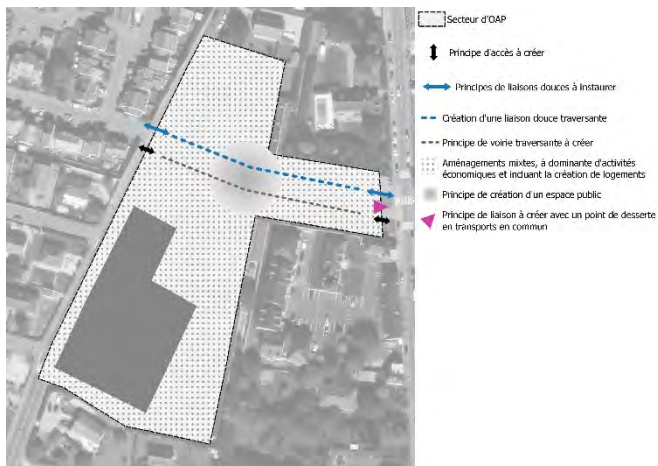
Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

▣ **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

La modification concerne le document « *5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3* ». L'OAP Bonnet est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	19	- L'OAP a désormais pour objectif de proposer une mixité d'usages sur le site et plus seulement de l'habitat. Le développement d'activités économiques est désormais inscrit comme objectif dominant dans l'aménagement du secteur. - Le fait que l'aménagement du site doive se faire à travers une opération unique est supprimé. - L'OAP fixe une densité résidentielle brute minimum de 20log./ha. - L'OAP précise désormais qu'au moins une partie des bâtiments existants devra être réutilisée.	L'objectif est de permettre une certaine mixité fonctionnelle sur le site et de traduire la volonté de la commune de développer de l'activité économique à cet endroit, central pour le village de Pont-de l'Arche. Le secteur, bien qu'il soit destiné à accueillir un certain nombre de logements, a vocation à être avant tout dédié à l'activité économique et pas uniquement à un rôle résidentiel. La réutilisation d'au moins une partie des bâtiments existants s'explique par la volonté de conserver une partie du patrimoine présent sur le site et de ne pas créer que du neuf sur ce secteur.

Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés	20	- L'OAP précise désormais que le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'activités présentes ou prévues sera à apprécier au regard de l'importance et des caractéristiques des projets présentés. - Les normes de stationnement liées aux constructions à destination d'habitat sont maintenues.	L'objectif est de réglementer tout en laissant la place à l'appréciation des besoins en fonction de chaque projet. Le maintien des normes en lien avec l'habitat se justifie au regard des mêmes normes appliquées sur les autres secteurs de projets affichés à travers le PLUiH pour la commune de Pont-de-l'Arche.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Deux-roues non motorisés	20	- L'OAP précise désormais que chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement dédié aux modes doux, à raison d'une place pour 5 emplois prévus à travers chaque projet.	L'objectif est d'assurer la création d'un minimum de places dédiées aux modes doux, d'autant plus dans un secteur où il n'est pas forcément évident d'accéder en véhicule motorisé.

Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié
<i>OAP Bonnet – schéma d'aménagement</i> 	<i>Le secteur préférentiel pour la création de logements est retiré. Le schéma matérialise un principe de mixité des destinations, à dominante d'activités économiques en incluant également de l'habitat.</i> <i>Le principe de voirie traversante et de voie douce à créer sont matérialisés sur le schéma.</i> 

SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : OAP LABELLE

Pourquoi cette modification ?

Pour adapter l'OAP au projet d'aménagement envisagé par la commune et qui s'appuie sur une étude pré-opérationnelle réalisée depuis l'approbation du PLUiH.

■ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Labelle est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	123	- L'objectif est désormais de développer sur le site au moins 60 logements, contre 80 précédemment. - La part de logements locatifs attendus est ramenée à 15% minimum, contre 20% précédemment. - L'OAP précise désormais que les bâtiments présents sur le site pourront aussi être transformés en locaux pour de l'activité économique, en plus de l'habitat et de l'équipement.	L'objectif est d'adapter l'OAP quant aux capacités réelles du site à produire de l'habitat et dans des proportions et typologies acceptables pour la commune. L'objectif est également de renforcer la capacité du site à produire de la mixité fonctionnelle.
Objectif poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux Voiries et accès	123	- L'OAP précise désormais que l'accès au site se fera depuis la rue du Fossé Cavé (en plus de l'accès depuis la Grande rue). L'élargissement de cette rue est donc de fait désormais clairement attendu. - L'OAP précise aussi que les cheminements doux pourront se connecter à la voie verte attendue sur le foncier détenu par la SNCF côté est.	Ces modifications permettent d'adapter l'OAP aux nouvelles attentes en matière de mobilités et d'accès au site.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés et non motorisés	124	- L'OAP précise désormais des minimums de stationnement attendus en fonction des catégories de logements - De nouvelles dispositions sont également ajoutées à la partie sur les deux-roues non motorisés, notamment le fait qu'il devra être prévu un ratio de 1 place pour 5 personnes en cas de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.	Le but est d'être plus précis quant au nombre de places de stationnement à produire à travers la future opération, plutôt que de renvoyer uniquement aux dispositions générales des OAP.
Objectif poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	125	- L'OAP précise désormais que « les logements individuels feront l'objet d'un projet d'aménagement extérieur comportant la plantation d'arbres d'essence locale ». - Le séquoia présent dans la partie nord du site devra être préservé.	Cette modification permet de préciser que la plantation d'arbres obligatoire ne concerne que les logements individuels.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement	126	- L'OAP précise que ce sont les rez-de-chaussée qui sont concernés par la règle de surélévation de 20cm par rapport au niveau de référence des plus hautes eaux - La vue sur le château doit être préservée dans les deux sens (depuis et vers le château). Idem avec l'allée de platanes côté est.	Pour le premier cas, l'objectif est de clarifier ces dispositions pour faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation de droit du sol. Pour le second cas, l'OAP vise à insister sur le principe de maintien d'une covisibilité entre le site d'opération, le château et l'allée de platanes.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion	126	- L'OAP est complétée avec de nouvelles dispositions concernant les clôtures.	L'objectif est d'enrichir l'OAP avec ces règles jugées importantes pour

architecturale, urbaine et paysagère Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé			assurer la qualité de la future opération.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Volume des constructions	127	- Les règles de hauteurs maximales sont modifiées et passent à 9m pour les logements individuels (contre 8m précédemment) et 12m pour les logements collectifs (contre 10m précédemment) tandis que la référence à l'altimétrie NGF est supprimée.	L'objectif est de donner plus de marge de manœuvre dans la conception des futures habitations, sans que cela n'impacte négativement la qualité architecturale du projet ni ses répercussions sur le paysage bâti du secteur.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Façades et toitures	127	- L'OAP précise de nouvelles dispositions concernant l'aspect extérieur des façades et toitures pour les logements individuels, collectifs et groupés.	L'objectif est d'enrichir l'OAP avec ces règles jugées importantes pour assurer la qualité de la future opération.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Soigner l'aménagement des espaces non bâtis	128	- La mention indiquant que l'espace public « <i>sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante</i> » est supprimée. - L'OAP précise désormais que « <i>l'aménagement des espaces extérieurs privatifs devra être compatible avec le niveau de pollution résiduelle des sols</i> » et que « <i>les opérateurs auront à leur charge l'établissement d'un guide de gestion et d'entretien des espaces extérieurs à destination des habitants et gestionnaires afin d'assurer leur sécurité.</i> »	L'objectif de la première modification est de laisser plus de latitude au futur projet pour proposer une organisation et une implantation adéquate de l'espace public à créer. Les autres modifications ont pour but d'assurer une certaine qualité des espaces publics extérieurs et la prise en compte du caractère pollué des sols par la future opération. Ces espaces extérieurs ne devront pas représenter de danger pour la santé des futurs résidents.

Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié
<i>OAP Labelle – schéma d'aménagement</i> 	<i>Le schéma matérialise désormais davantage de détails quant aux aménagements attendus sur le site de l'OAP Labelle. La répartition des catégories d'habitats attendus est précisée, tandis que les principes de connexions de voiries et connexions douces sont indiquées.</i> 

SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : OAP GOURDON

Pourquoi cette modification ?

Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Gourdon est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	131	- Les notions de « vocation mixte » et « d'équipement » sont supprimées - Il est désormais indiqué que « <i>l'opération à développer sur le site Gourdon sera à dominante résidentielle intégrant une offre à destination des seniors. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.</i> » - L'aménagement du site pourra se faire à travers une ou plusieurs opérations.	L'objectif est de recentrer l'aménagement du secteur principalement sur un projet de logements nouveaux, avant tout à destination de personnes âgées pour répondre à la volonté de faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.

Objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés	132	- Le nombre de places minimum à prévoir pour l'habitat est ramené à 1 place pour chaque catégorie de logement	L'objectif de cette modification est de tenir compte que le futur projet d'habitat s'adresse avant tout à des personnes âgées qui, bien qu'autonomes, possèdent généralement moins de véhicules motorisés que les ménages familiaux par exemple.
Objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Deux-roues non motorisés	132	- Le nombre de place de stationnement pour deux-roues non motorisés est relevé à 2 places par logement contre une seule précédemment	L'objectif est d'améliorer la capacité des futurs habitants du secteur à disposer de véhicules non motorisés.
Objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	133	- L'OAP demande désormais que le futur aménagement permette de « <i>conserver les arbres fruitiers remarquables du site (poiriers centenaires)</i> ».	L'objectif d'assurer la protection des arbres remarquables qui participent à la qualité paysagère et environnementale sur le site couvert par l'OAP.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Mixité des formes urbaines	134	- L'OAP précise désormais que l'aménagement du site pourra comprendre aussi des logements individuels (groupés ou non).	L'objectif est d'autoriser une opération mixte en matière d'habitats produits.

Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié
<i>OAP Gourdon – schéma d'aménagement</i> 	<i>Le secteur préférentiel pour la création d'équipements est désormais supprimé. L'entière du site est destinée à recevoir la création d'habitations nouvelles. Des arbres fruitiers remarquables sont désormais protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.</i> 

D. Les modifications apportées aux emplacements réservés

CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°14

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre l'acquisition des parcelles potentiellement concernées par un projet de création de voirie afin de désenclaver une parcelle située dans la partie sud de la zone du Bosc-Hêtrél et qui est visée par un développement de l'activité économique.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°1 – Zone d'activités du Bosc-Hêtrél – Parcelles ZD0367, ZD0368, ZD0369, ZE0249 et ZE0253 classées en zone UZ et en zone Nc pour la partie sud de la parcelle ZE0249.</i> 	<i>Zonage n°1 – La parcelle ZD0368 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (CRI-ER14) pour permettre l'acquisition de terrains appelés à recevoir la création d'une voirie de 9m de large pour la desserte de la partie sud de la zone d'activités depuis l'allée de la Forêt de Bord.</i> 

INCARVILLE : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

Pourquoi cette modification ?

Pour faciliter l'acquisition d'un terrain pouvant permettre l'extension à terme de la station d'épuration des eaux usées.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Secteur de la rue des Peupliers – Parcelle AH 133 classée en zone N. 	Zonage n°1 – La parcelle AH 133 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (INC-ER5) pour permettre l'extension de la STEP. 

LE VAUDREUIL : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13

Pourquoi cette modification ?

Supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu de figurer à travers le PLUiH puisque la commune du Vaudreuil a acquis le terrain concerné.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – ER n°13 sur la commune du Vaudreuil pour la création d'un parking végétalisé. 	Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°13 est supprimé. 

LE VAUDREUIL : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17

Pourquoi cette modification ?

Car la commune du Vaudreuil souhaite pouvoir entreprendre dans la rue Arthur Papavoine des aménagements différents de ce qui était projeté jusqu'alors (création d'un espace de stationnement) et se laisser la possibilité d'entreprendre des travaux divers, en lien avec les questions de mobilités.

☒ Modification de l'emplacement réservé

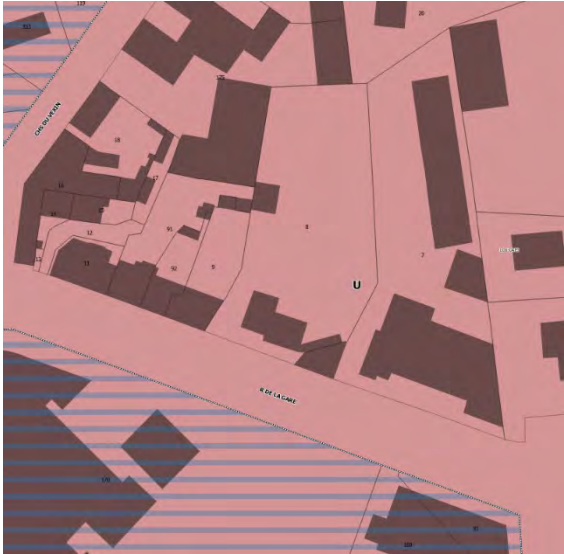
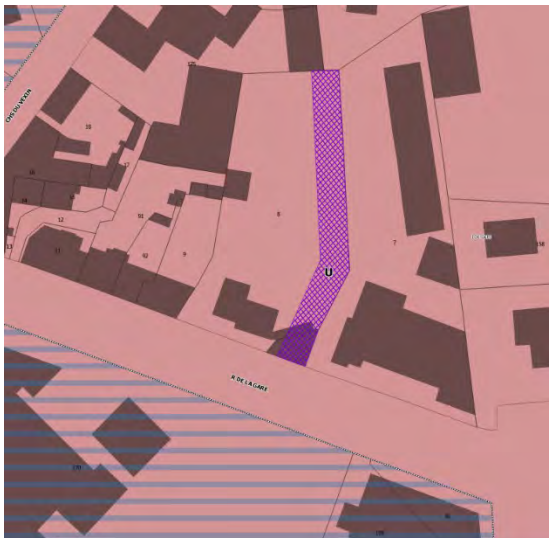
La modification porte uniquement sur l'objet de l'emplacement réservé. Celui-ci indiquait jusqu'à présent « Création d'un parking rue Arthur Papavoine », remplacé par l'objet suivant : « Aménagements sur les voies publiques ».

LOUVIERS : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°36

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre la création d'un cheminement doux desservant le lycée Jean-Baptiste Decrétot, au bénéfice de l'Agglomération Seine-Eure.

☒ Modification du règlement graphique (zonage)

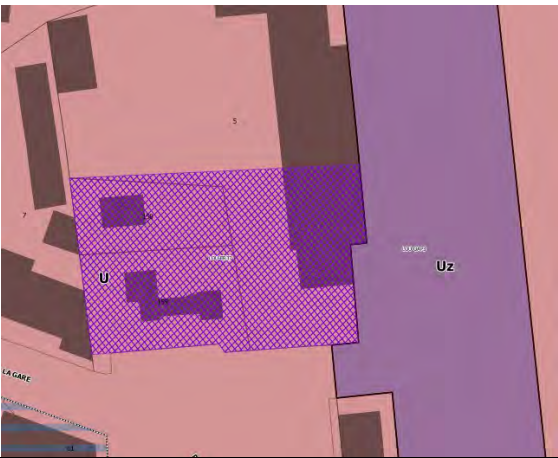
<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°1 – Secteur de la rue de la Gare – Parcelle AV8 classée en zone U.</i> 	<i>Zonage n°1 – La parcelle AV 8 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (LOU-ER36) pour permettre la création d'un cheminement doux.</i> 

LOUVIERS : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°36

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre l'élargissement de la place des anciens combattants d'Afrique du Nord.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<i>Zonage n°1 – Secteur de la rue de la Gare – Parcelles AV 158-159 et AV 5 classées en zone U.</i> 	<i>Zonage n°1 – Les parcelles AV 158-159 et AV 5 font désormais l'objet d'un emplacement réservé (LOU-ER37) pour permettre la création d'un cheminement doux.</i> 

PITRES : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre l'agrandissement et le réaménagement futur de la cour des écoles.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
Zonage n°1 – Impasse Pierre Levavasseur – Parcelles C1572, C1753 classées en zone U. 	Zonage n°1 – Les parcelles C1572, C1753 font désormais l'objet d'un emplacement réservé (PIT-ER13) pour permettre l'agrandissement et le réaménagement de la cour des écoles, ainsi que la création de logements communaux. 

2. Modifications des annexes

Les annexes du PLUiH vont être complétées avec les éléments suivants :

- Une carte indiquant le périmètre de développement prioritaire pour le réseau de chaleur, sur la commune de Louviers, 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.



PLUIH approuvé le 28 novembre 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 5 février 2026

Mise en compatibilité n°1 approuvée le 27 mai 2021
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 18 décembre 2025

Le président,
Bernard Leroy

Procédures d'évolution

Modification 3 - Evaluation environnementale



SOMMAIRE

1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
2	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE GLOBALE DES MODIFICATIONS APORTEES.....	6
2.1	L'analyse globale du scenario retenu.....	6
2.1.1	Raison du choix de la modification n°3	6
2.1.2	Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence	6
2.2	Les pièces modifiées	7
2.3	Les outils en faveur de l'environnement.....	7
3	ACTUALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE INITIALE.....	8
4	L'EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA DEFINITION DE MESURES..	9
4.1	Perspective d'évolution de l'environnement du territoire liée à la modification n°3	9
4.1.1	Les évolutions « géographiques »	9
4.1.2	Les évolutions transversales.....	9
4.1.3	Les perspectives d'évolution en l'absence de la modification n°3 du PLUiH	10
4.2	Analyse des incidences prévisibles et mesures associées des modifications.....	10
4.3	Analyse thématique de la modification n°3 sur l'environnement	16
4.4	Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000	18
5	ARTICULATION DE LA MODIFICATION N°3 AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS.....	18
6	INDICATEURS RETENUS	19
7	RESUME NON TECHNIQUE ET CONCLUSION.....	20

Notice d'évaluation environnementale

1 Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLUiH de l'Agglo 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 a décidé de réaliser une évaluation environnementale des modifications apportées.**

Cette démarche volontaire permet d'introduire la modification du PLUiH 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.

2 Evaluation environnementale globale des modifications apportées

2.1 L'analyse globale du scénario retenu

2.1.1 Raison du choix de la modification n°3

La modification n°3 est l'objet d'ajustements multiples du PLUiH.

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 PLUiH dans le cadre de la modification n°3 a été apprécié selon plusieurs critères :

- La **correction d'erreurs mineures et points bloquants ou des améliorations réglementaires**, détectés à l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLUiH,
- La **mise en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets** en cours sur le territoire.
- Le **renforcement de la protection du patrimoine** bâti et naturel.

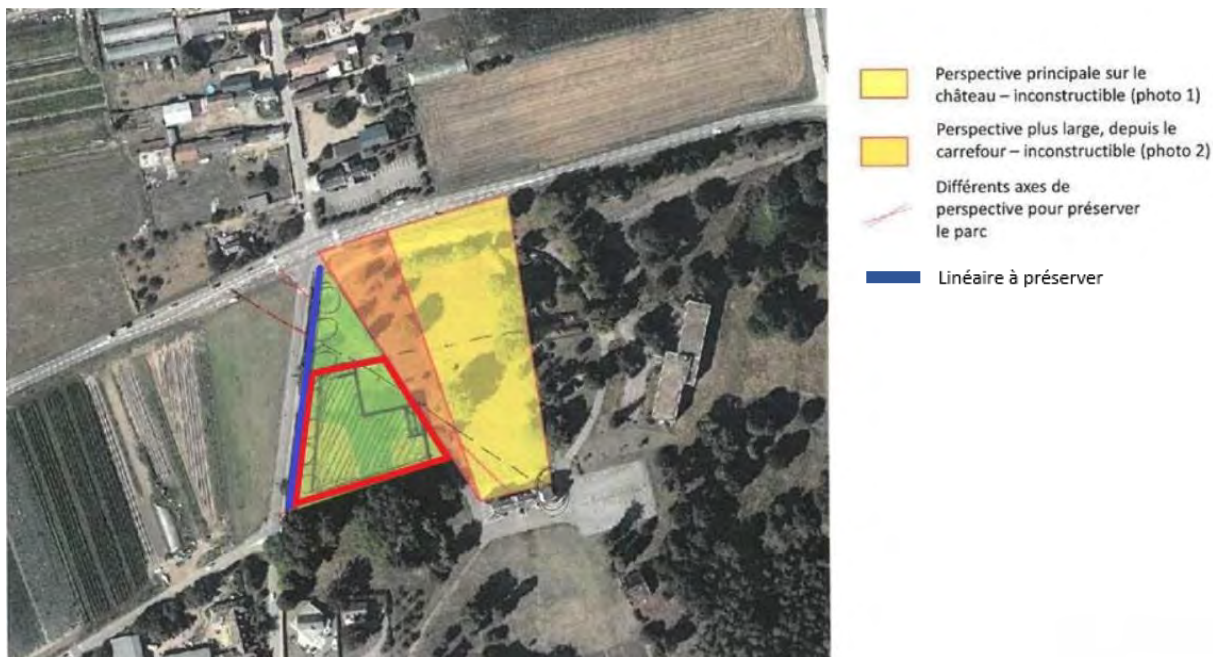
2.1.2 Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence

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.

Seul un secteur a fait l'objet de plusieurs hypothèses pour permettre une constructibilité modérée tout en maintenant le caractère patrimonial du site : le château de Martot. Ce travail a abouti à la définition de protections des perspectives du château mais également de la protection des alignements le long de la rue de la mairie.



Pour aller plus loin dans la préservation du site, un recensement des arbres a été fait par les élus et a abouti à la protection réglementaire de 65 arbres sur le site.

Cette réflexion a été traduite dans le cadre de la modification n°3 sur ce secteur. Son application est étudiée plus précisément par la suite.

2.2 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 PLUiH, 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 bâtis et paysagers remarquables à protéger (L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme).

2.3 Les outils en faveur de l'environnement

La modification n°3 ne modifie aucunement les outils du PLUiH en faveur de la valorisation ou protection paysagère et environnementale du territoire, tels que :

- Les périmètres de protection appliqués autour des axes de ruissellement des eaux pluviales,
- 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).
- Les Espaces Boisés Classés (EBC),
- 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 secteurs inconstructibles autour des berges de l'Oison (R.151-31,2° du code de l'Urbanisme),
- Les chemins à protéger ou à créer (L.151-38 du code de l'Urbanisme).

Au vu du maintien de ces outils en faveur de la qualité environnementale du territoire, la modification n°3 n'a pas d'incidences sur ces derniers.

La modification du PLUiH vient, de plus, renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel en ajoutant des éléments à préserver au titre des L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme. Ces ajouts ont une incidence positive sur l'environnement et le paysage du territoire.

3 Actualisation de l'évaluation environnementale initiale

L'actualisation de l'évaluation environnementale initiale est réalisée en parallèle de cette note d'évaluation environnementale de la modification n°3. Les modifications apportées au document sont consultables en rouge dans le document « 1d.Modif_n°3_Rapport_de_presentation_Evaluation_Environnementale actualisée ».

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

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

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

4.1.1 Les évolutions « géographiques »

Peu d'évolutions géographiques sont attendues, seules quelques ajustements de zones sont intégrés à la modification. On notera le passage de :

- Zone U à N à Louviers pour préserver la lisière de la forêt de Bord, bénéfique pour l'environnement. Cette parcelle, destinée à être plantée en tant que verger, fait, de plus, l'objet d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- Zone N à Nh à Martot pour la création d'habitat ponctuel en préservant le cadre paysager du site. Les moyens pour éviter et réduire les incidences sont détaillés par la suite.
- Zone Uza en zone U à Pitres pour permettre la création d'une résidence de personnes âgées, sans conséquence particulière sur l'environnement.

C'est ainsi une surface d'environ 8400 m² qui a été reclassée en zone Naturelle. Les autres modifications actent le passage de secteurs dans une sous-zone de leur zonage actuel.

4.1.2 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 faciliter la compréhension du document et de compléter les protections paysagères et patrimoniales.

4.1.3 Les perspectives d'évolution en l'absence de la modification n°3 du PLUiH

En l'absence de la modification n°3 du PLUiH, certains projets peuvent rencontrer des difficultés pour être rendus opérationnels. De plus, certaines protections paysagères et patrimoniales ne seraient pas appliquées et maintiendrait ce patrimoine existant vulnérable face aux projets en cours.

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.

4.2 Analyse des incidences prévisibles et mesures associées des 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		
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	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>
Toutes zones	Pour les systèmes de production domestiques (applicables à l'habitat individuel uniquement) 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

Louviers – rue Julie-Victoire Daubié	Reclassement d'une parcelle constructible (zone U) en zone naturelle non constructible (N).	Le reclassement de cette zone urbanisable de 8 400 m² en zone naturelle est bénéfique pour l'environnement. Il s'agit, de plus, d'un secteur de lisière de la forêt de Bord. <i>Mesure d'accompagnement : pour préserver durablement ce site, une protection paysagère a été appliquée au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme pour préserver un verger en cours de plantation.</i>
Martot – rue de la Mairie	Une partie du parc du château de Martot a été identifié pour accueillir de l'habitat ponctuel. La protection patrimoniale initiale couvrait l'ensemble du parc. La modification vient supprimer cette protection globale et protéger, à la place, les bâtiments existants, les alignements le long de la rue de la mairie et 63 arbres du parc. Autour de deux bâtiments existants, en dehors du cône de vue sur le château, une zone Nh de 5960 m² est inscrite (zone N auparavant). Ce site accueille déjà plusieurs types de constructions, y compris de l'habitat.	La réduction de la protection patrimoniale et le classement en zone Nh auront une incidence sur la qualité patrimoniale, paysagère et écologique du site en autorisant la construction de nouveaux bâtiments. Ce secteur a fait l'objet de plusieurs ajustements grâce à la méthode itérative, en définissant le cône de vue à préserver puis en venant identifier les arbres remarquables grâce à un travail de terrain avec les élus. Mesure d'évitement : tout le cône de vue sur le château a été maintenu en zone N pour assurer sa protection. Mesure d'évitement : protection de tous les bâtiments composant le parc du château au titre des éléments remarquables du patrimoine au L.151-19 du code de l'Urbanisme. Mesure d'évitement : Protection d'une grande partie des arbres du parc et des alignements le long de la rue de la mairie, au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.  Mesure de réduction : la zone Nh a été délimitée sur une petite superficie de 5960 m², bien définie et permettant de regrouper les constructions récentes sur un même secteur du parc.

		Mesure de réduction : il est appliqué un minimum d'espace libre de pleine terre de 65% sur la zone Nh définie pour maintenir une faible imperméabilisation du site. Mesure de réduction : il est appliqué une hauteur maximale des constructions de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage pour rester en cohérence avec l'environnement du site. Un recul minimal de 5m par rapport aux limites d'emprises publiques permet une intégration paysagère accrue. Les incidences résiduelles sont à considérer comme faibles au vu des protections appliquées et à l'intégration paysagère nécessaire des futures constructions.
Pîtres – zone d'activités des Fresneaux	Reclassement d'une zone Uza (secteur d'activités artisanales) vers une zone U en prolongement d'un quartier résidentiel. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de l'activité économique et a été ciblé pour accueillir une résidence pour personnes âgées.	Ce changement de zonage n'a pas de réelle conséquence sur l'environnement. Le site restant constructible. Il vient limiter, cependant, la possibilité d'accueil d'activités potentiellement nuisantes sur le site. On considèrera donc les incidences comme neutres voire légèrement positives sur ce secteur sans réglementation d'espaces libres de pleine terre et de hauteur auparavant et dorénavant cadré (espaces libres de pleine terre de 30% minimum et hauteur limitée à 8m/11m au faîtage). <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Règlement graphique – prescriptions		
Le Bec-Thomas – route des Paillards	Deux 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>
Louviers – rue du Capitaine Adrien Breton	Ajout d'une protection patrimoniale sur ce quartier à l'architecture particulière.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers – rue Julie-Victoire Daubié	Classement de la parcelle reclassée en zone N au titre de l'article L.151-23 pour préserver ce secteur en tant que verger (plantations en cours).	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de paysage, particulièrement en lisière de la forêt de Bord, en lieu et place d'une zone classée U initialement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Le Mesnil-Jourdain – rue de l'Eglise	Retrait de l'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination.	Ce bâtiment a vocation à rester à usage agricole. Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.
Saint-Pierre-du-Vauvray – Secteur Labelle	Ajout d'une protection paysagère sur un bosquet au nord de la friche Labelle. Un séquoia remarquable est également ajouté en élément du patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23.	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur le paysage et le milieu naturel en protégeant un bosquet en bordure d'un site en reconversion ainsi qu'un arbre remarquable sur le site. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

Terres de Bord – chemin du Petit Noyer	Ajout d'une protection paysagère sur une prairie à l'arrière de la salle polyvalente.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le milieu naturel (trame verte en bordure d'espaces bâtis) en protégeant cette prairie. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
OAP		
Criquebeuf-sur-Seine : OAP rue de la Coopérative, chemin des Forrières et chemin des Maraîchers	La modification vient modifier l'ordre de priorité dans la programmation des futures opérations.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.
Louviers – OAP rue du 11 novembre	L'OAP vient simplifier et renforcer les règles en matière de stationnement en imposant un minimum de places de stationnement pour tous les types de logements.	Cette modification a une incidence neutre voire légèrement positive en limitant les nuisances potentielles liées au stationnement sur ce secteur à proximité de la ligne de bus à haut niveau de service. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers – Nouveau quartier de la gare	L'OAP est renforcée et complétée sur de nombreux points, notamment : - La création d'une voie douce entre zone résidentielle et lycée (également en emplacement réservé), - Simplifiant et renforçant les règles de stationnement, - Ajoutant une protection des arbres de la Place de la Gare, - Ajoutant une protection patrimoniale de l'ancienne cheminée, - Cadrant les hauteurs des futures constructions, - Imposant le réaménagement de la Place de la Gare.	De manière globale, ces modifications apportées sont bénéfiques pour l'environnement et le paysage du secteur. Elles permettent notamment : - l'incitation aux déplacements doux, - la protection du patrimoine bâti et naturel, - une meilleure qualité paysagère du projet (requalification de la place et cadrage des hauteurs). <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
La Haye-Malherbe – OAP rue Neuve	La modification est liée au changement du principe d'accès en mode doux sur le site.	Cette modification n'a pas de conséquence sur l'environnement, le principe d'accès en mode doux étant déjà indiqué initialement.
La Vacherie – OAP Carcouët	Le périmètre de l'OAP est modifié pour reclasser une zone de fonds de jardins en zone U.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Ces fonds de jardins appartenant à des maisons classées en zone U. Ils sont maintenus en l'état et sortis de l'OAP.
Pont de l'Arche – OAP Collège	L'OAP est modifiée pour intégrer une partie de l'OAP Delamare, dans un souci de cohérence globale. Elle intègre, de ce fait, un principe de liaison douce le long de la rue Kennedy.	Cette modification a une incidence légèrement positive car elle permet d'intégrer un principe de liaison douce pour inciter aux mobilités décarbonées. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Pont de l'Arche – OAP Delamare	L'OAP est modifiée dans son périmètre et n'intègre plus que la partie au nord de la rue Kennedy. En outre, elle intègre plusieurs éléments nouveaux :	De manière globale, ces modifications apportées sont bénéfiques pour l'environnement et le paysage du secteur. Elles permettent notamment :

	- une mixité des usages possibles avec une densité résidentielle accrue, - un stationnement en cohérence avec ces usages, - des prescriptions en matière de stationnement pour les modes doux (vélos, trottinettes,...) par nombre d'emploi créé, - l'intégration des futurs bâtiments dans le tissu urbain environnement et le maintien d'une partie des bâtiments existants.	- L'incitation au déplacements doux, - L'utilisation rationnelle et mixte de l'espace, - une meilleure qualité paysagère du projet. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Pont de l'Arche – OAP Bonnet	L'OAP est modifiée dans son contenu. Elle intègre plusieurs éléments nouveaux : - une mixité des usages possibles, - la réutilisation de bâtiments existants, - un stationnement en cohérence avec les usages, - des prescriptions en matière de stationnement pour les modes doux (vélos, trottinettes,...) par nombre d'emploi créé.	De manière globale, ces modifications apportées sont bénéfiques pour l'environnement et le paysage du secteur. Elles permettent notamment : - L'incitation au déplacements doux, - L'utilisation rationnelle et mixte de l'espace. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Pierre-du- Vauvray – OAP Labelle	L'OAP est modifiée dans son contenu. Elle intègre plusieurs éléments nouveaux : - Une densité revue à la baisse en cohérence avec le site, - une mixité des usages possibles, - La modification des accès, - La mise en place de cheminements doux, - des prescriptions en matière de stationnement pour les modes doux (vélos, trottinettes,...) par nombre d'emploi créé. - Une prescription visant à imposer la plantation d'arbres d'essence locale pour les constructions individuelles, - La clarification de la règle de surélévation des rez-de-chaussée par rapport aux plus hautes eaux connues, - La protection de la vue sur le château, - La protection d'un séquoia remarquable, - Des dispositions pour les clôtures, - Un ajustement des hauteurs des futurs bâtiments, - Des prescriptions sur la prise en compte du risque de pollution, appuyé par un guide de gestion et d'entretien des espaces extérieurs notamment.	De manière globale, ces modifications apportées sont bénéfiques pour l'environnement et le paysage du secteur. Elles permettent notamment : - L'adaptation du projet par rapport au site, et non l'inverse, - L'incitation au déplacements doux, - Une végétalisation accrue du projet, - La préservation de vue sur le château, - La protection d'un arbre remarquable, - La protection vis-à-vis du risque d'inondation et de pollution. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Pierre-du- Vauvray – OAP Gourdon	L'OAP est modifiée dans son contenu. Elle intègre plusieurs éléments nouveaux : - Une vocation essentiellement liée à l'habitat, - Un objectif plus important de production de logements (une vingtaine contre une douzaine auparavant) et une mixité des formes de logements.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Emplacements réservés

Criquebeuf-sur-Seine	Un emplacement réservé est mis en place pour permettre la création d'une voirie pour désenclaver une parcelle de la zone d'activités du Bosc-Hêtrél.	L'emplacement réservé est appliqué sur la zone UZ sans conséquence particulière sur l'environnement. Mesure d'accompagnement : Cette servitude permet le désenclavement d'une parcelle et, donc, l'optimisation du foncier dédié aux activités économiques.
Incarville	Une parcelle est classée en emplacement réservé, en continuité de la station d'épuration existante pour anticiper les besoins en extension.	Cet emplacement réservé a une incidence légèrement positive en permettant d'assurer le bon fonctionnement de l'assainissement collectif du secteur. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i> Il s'agit de prévoir l'extension future de la station d'épuration sur une zone agricole (classée N du fait de sa proximité avec l'Eure) en interface avec des habitations existantes. Ceci pouvant avoir une incidence sur l'environnement à long terme. Le projet n'étant actuellement pas acté, il s'agit avant tout d'appliquer cet outil en vue d'une acquisition foncière pour un projet futur. L'acquisition des parcelles n'a pas de conséquence particulière mais le futur projet devra étudier ses potentielles conséquences sur l'environnement. Il s'agira d'un système d'assainissement plus actuel et, de ce fait, moins impactant pour les milieux et la ressource en eau. Mesure d'accompagnement : le futur projet devra veiller à préserver les secteurs de biodiversité en interface avec les zones agricoles et d'assurer une intégration du projet compatible avec l'habitat à proximité. Les incidences résiduelles sont à considérer comme faibles après mise en œuvre d'une démarche globale environnementale du futur projet associé. La mise en place de l'emplacement réservé pour l'acquisition du terrain n'a pas de conséquence particulière.
Le Vaudreuil	Suppression de l'emplacement réservé n°13, déjà acquis par la commune.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.
Le Vaudreuil	Modification de l'objet de l'emplacement réservé n°17.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement, elle précise les aménagements prévus.
Louviers	Création de l'emplacement réservé n°36 pour la création d'un cheminement doux.	Cet emplacement réservé permet d'inciter à l'utilisation des mobilités douces en zone U et a donc une incidence positive. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers	Création de l'emplacement réservé n°37 pour l'élargissement d'une place.	Cet emplacement réservé n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement, étant situé en zone U.
Pîtres	Création de l'emplacement réservé n°13 pour l'agrandissement et le réaménagement futur de la cour des écoles.	Cet emplacement réservé n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement, étant situé en zone U.

Annexes		
-	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. 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.

4.3 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 PLUiH.

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	Le reclassement d'une zone U en zone N à Louviers permet de limiter le changement d'occupation des sols. La zone Nh définie à Martot autorise la construction encadrée de nouveaux logements sur un secteur déjà anthropisé. La protection paysagère de plusieurs secteurs a un effet bénéfique pour maintenir l'occupation des sols de ces sites.	Mesure d'évitement : Identification de plusieurs éléments remarquables du paysage permettant de maintenir l'occupation des sols initiale Mesure de réduction : Pour le secteur Nh, application d'un minimum d'espace libre de pleine terre à maintenir et protection d'une grande partie du parc du château de Martot.
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. L'OAP Labelle est dans un secteur sensible pour les inondations.	Mesure de réduction : l'OAP Labelle intègre la notion de surélévation des rez-de-chaussée des futures constructions pour limiter l'exposition aux risques.
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	Le site Labelle est un site pollué faisant l'objet d'un projet. L'OAP est modifiée dans le cadre de cette procédure.	Mesure d'évitement : Les prescriptions de l'OAP intègrent notamment la notion de qualité des espaces publics extérieurs et la prise en compte du caractère pollué des sols par la future opération. Ces espaces extérieurs ne devront pas représenter de danger pour la santé des futurs résidents.
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. Certaines OAP et un emplacement réservé viennent contribuer au développement des voies douces sur le territoire. Par ailleurs, plusieurs OAP intègrent la notion de parking pour mobilité douce. 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'une zone U en N en lisière de forêt de Bord, végétalisation renforcée de certaines OAP,... La réduction de la protection du parc du château de Martot et la mise en place de la zone Nh peuvent avoir une légère incidence sur la trame verte urbaine de Martot. Deux emplacements réservés sur des espaces naturels.	Mesure de réduction : Protection de nombreux arbres, d'un verger, d'alignements d'arbres et d'une prairie participant à la trame verte du territoire. Mesure de réduction : Pour le secteur Nh, application d'un minimum d'espace libre de pleine terre à maintenir et protection d'une grande partie du parc du château de Martot (cône de vue). Mesure de réduction : les deux emplacements réservés sur espaces naturels devront veiller à être utilisés au plus près des besoins réels des projets et à maintenir, dans les projets associés, une fonctionnalité de la trame verte existante.

Patrimoine et paysage		
Patrimoine urbain et paysager	La modification n°3 a une incidence positive grâce à plusieurs identifications d'éléments du patrimoine bâti et naturel. La réduction de la protection du parc du château de Martot et la mise en place de la zone Nh peuvent avoir une légère incidence sur la trame verte urbaine de Martot.	Mesure d'accompagnement : Protection de nombreux arbres, d'un verger, d'alignements d'arbres et d'une prairie participant à la trame verte du territoire. Mesure d'évitement : Protection du cône de vue sur le château de Martot (zone N), de nombreux arbres et des bâtiments au sein du parc.

4.4 Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000

Les OAP modifiés ne sont pas identifiés 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.

Deux secteurs sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement :

- Le château de Martot où le passage en zone Nh d'une zone N permet une constructibilité encadrée,
- Le passage d'une zone U en zone N, rue Julie-Victoire Daubié à Louviers, ayant une incidence positive sur les continuités écologiques de la forêt de Bord.

Ces deux secteurs n'ont pas de réel lien direct ou indirect avec les sites Natura 2000 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.

5 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 PLUiH est déjà compatible.

6 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 PLUiH.

7 Résumé non technique et conclusion

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

- La **correction d'erreurs mineures et points bloquants ou des améliorations réglementaires**, détectés à l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLUiH,
- La **mise en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets** en cours sur le territoire.
- Le **renforcement de la protection du patrimoine** bâti et naturel.

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 d'ajouts d'emplacements réservés, plusieurs modifications concernent également l'ajustement ou le renforcement de protections patrimoniales et paysagères.

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 création d'une zone Nh dans le parc du château de Martot et de la réduction de la protection paysagère qui s'y applique. Cette modification peut avoir une incidence potentielle locale sur le milieu physique avec une artificialisation possible d'un secteur Nh, sur le milieu naturel et particulièrement la trame verte urbaine de Martot, ainsi que sur le paysage et le patrimoine. Toutefois, les mesures déjà mises en œuvre au travers du règlement de la zone Nh et N permettent de maintenir une cohérence avec le caractère naturel des lieux. La modification n°3 vient apporter, en contrepartie de la réduction de la protection patrimoniale, des mesures concrètes d'évitement et de réduction : maintien du cône de vue sur le château, protection du patrimoine bâti et naturel. Ces mesures permettent de réduire très fortement ces incidences.

Par ailleurs, un emplacement réservé créé à Incarville peut également avoir une incidence car il est situé en zone naturelle du PLUiH. Le projet associé a pour but, à l'avenir, d'améliorer la gestion des eaux usées du territoire. Le projet futur veillera à n'utiliser que le foncier strictement nécessaire et apporter les mesures opérationnelles pour maintenir les fonctionnalités locales de la trame verte du territoire. Les incidences resteront donc globalement faibles.

Le reste des modifications apporté ont globalement une incidence nulle voire positive sur l'environnement du territoire, notamment l'ajout d'éléments remarquables du paysage ou 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 de l'Agglomération Seine Eure. La principale incidence étant liée au secteur du château de Martot mais dont la protection du patrimoine bâti et naturel et l'application d'un règlement favorable au maintien caractère naturel du site, permet de limiter les incidences sur ce dernier.



Hôtel d'Agglomération
1, place Ernest Thorel
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

