



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 4 - Notice explicative



SOMMAIRE

1L. MODIFICATION N°4 : NOTICE DES MODIFICATIONS APORTEES ET JUSTIFICATIONS.....1

1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....5

2. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE5

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 REGLEMENTAIRES8

1.1. Objectifs 8

1.2. Les pièces modifiées 8

- Les modifications apportées au règlement écrit 8

- Les modifications apportées aux annexes 9

Les modifications apportées à la commune de LOUVIERS.....10

- Les modifications apportées au règlement graphique10

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation15

Les modifications apportées à la commune de SURVILLE17

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)17

Les modifications apportées à la commune du MESNIL JOURDAIN.....19

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)19

Les modifications apportées à la commune d'AMFREVILLE-SUR-ITON.....20

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)20

Les modifications apportées à la commune de MARTOT21

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
21

Modification apportée à la commune de VRAIVILLE24

- Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)24

Modification apportée à la commune de SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY25

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	25
Modification apportée à la commune de CRIQUEBEUF-SUR-SEINE	27
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	27
Modification apportée à la commune de LA HAYE-MALHERBE.....	29
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	29
Modification apportée à la commune de LE VAUDREUIL	32
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	32

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'Orientations et d'Actions (POA) dans le cas d'un PLUiH, à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet dès lors que les modifications apportées ont pour effet de (art. L.153-41 du CU) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

2. Présentation des étapes de la procédure

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

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

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

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

2.2. L'enquête publique

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

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

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

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

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

2.4. Mise en application du 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 répondent à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles. 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 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

■ 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
Préambule	A. Lexique	8	Clôture à claire voie : <i>La notion de clôture à claire voie implique une proportion de vide et de plein qui devra présenter au maximum 50% de plein (soit 1/2 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie sur l'ensemble du linéaire de la clôture. Le mur bahut ne compte pas dans ce calcul de proportion.</i>	Supprimer la phrase « le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale », ce qui retire toute incertitude à édifier un autre type de claire-voie que l'utilisation de lames verticales ou horizontales, par exemple des panneaux ajourés.

	Zone U – Espaces libres de pleine terre à préserver	51	« Nonobstant les dispositions ci-dessous, toute construction liée à l'exploitation de carrière et située en zone Uzc reportées au règlement graphique n'est pas soumise aux règles d'espaces libres de pleine terre. »	Cet ajout doit faire suite à la création d'une zone Uzc à Criquebeuf Sur Seine, qui implique la modification des règles d'espace libre de pleine terre sur les parcelles concernées par ce changement de zonage.
	Annexe n°2	171	Suppression de la protection LOU-C.92	La construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme n'existe plus.
	Annexe n°3	223	Ajout d'un emplacement réservé pour création de voirie, indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°38 à Louviers	L'objectif est d'assurer une meilleure desserte à la parcelle cadastrée ZA0317 à Louviers, par la création d'une nouvelle voirie permettant de relier le site du Hub Expo à la rue Charles Cros.
	Annexe n°3	223	Ajout d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie, indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°39 à Louviers	L'objectif est de permettre la circulation des bus urbains au croisement de la rue Général Jacques Pâris de Bollardièrre avec le chemin de la Mare Hermier.
	Annexe n°3	223	Ajout d'un emplacement réservé pour différents équipements publics (parking, bassin de rétention et voirie), indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°4 au Mesnil Jourdain.	L'objectif est d'indiquer qu'un emplacement réservé est créé pour la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention
	Annexe n°8	341	Création d'une annexe au règlement écrit à vocation pédagogique à travers différents schémas pour illustrer les différentes implantations traditionnelles du bâti possibles pour les nouvelles constructions	L'objectif est de clarifier la règle de la zone U prescrivant le respect de l'implantation traditionnelle du bâti, notamment par des schémas, afin de la rendre plus explicite pour les porteurs de projets

■ [Les modifications apportées aux annexes](#)

L'objectif est de mettre à jour les annexes du PLUih.

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Annexe 4a – Servitudes d'utilité publique	15	Suppression de la servitude AC2 suite à la demande des services de l'Etat – Andé n°60 du 09/03/1943

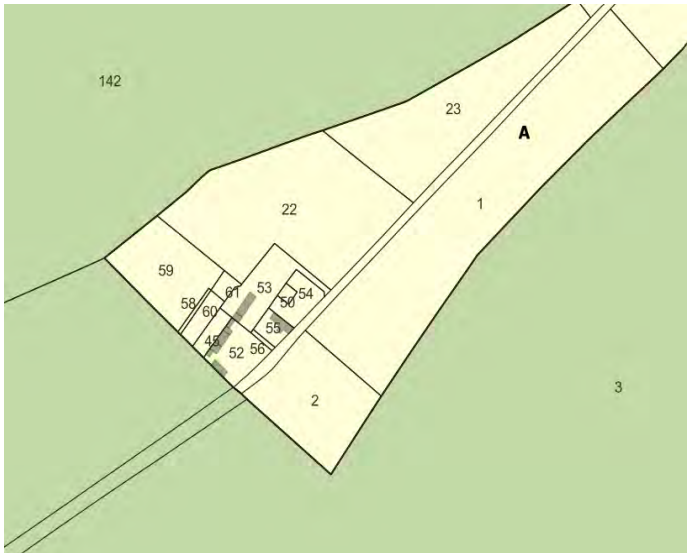
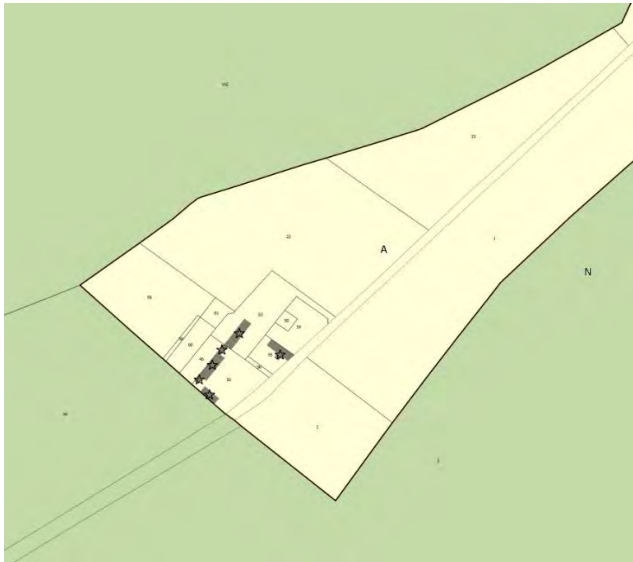
Les modifications apportées à la commune de LOUVIERS

■ Les modifications apportées au règlement graphique

Plan de zonage n°1 : Permettre l'évolution d'un ancien corps de ferme au Hameau de Saint-Lubin

Pourquoi cette modification ?

Il est proposé d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, afin de permettre leur réhabilitation et rénovation, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Les bâtiments pourront avoir un usage différent de leur usage agricole initial. Il est à noter qu'il n'y a plus d'exploitation agricole sur le secteur.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Carte d'extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une zone agricole (vert clair) avec une zone d'habitat (jaune) au centre. La zone d'habitat est divisée en plusieurs parcelles numérotées : 142, 23, 22, 1, 2, 3, 59, 58, 61, 53, 54, 56, 55, 52, 50. Une zone d'habitat (jaune) est également indiquée par la lettre 'A'.	 Carte de proposition de modification. Le plan montre la même zone agricole (vert clair) avec la zone d'habitat (jaune) au centre. La zone d'habitat est divisée en plusieurs parcelles numérotées : 142, 23, 22, 1, 2, 3, 59, 58, 61, 53, 54, 56, 55, 52, 50. Une zone d'habitat (jaune) est également indiquée par la lettre 'A'.

L'objectif est de figer la destination du secteur afin de permettre la création d'une voirie entre le Hub Expo et la rue Charles Cros, permettant ainsi de mieux desservir le site. Ce projet est porté par l'Agglomération Seine Eure et impacte les parcelles ZA0317 et ZA0335.

11

Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°39

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur afin de permettre l'élargissement de la voirie au niveau de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la justice. Cet élargissement permettra de sécuriser la desserte en transport en commun et ainsi de fluidifier la circulation. Le projet encadré par un emplacement réservé impacte la parcelle AM0557 rue Général Jacques Pâris de la Bollardièrre et est porté par la commune de Louviers.



Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification

Plan de zonage n°2 : Suppression de la protection LOU-C.92

Pourquoi cette modification ?

La construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, n'existe plus. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en supprimant la protection.



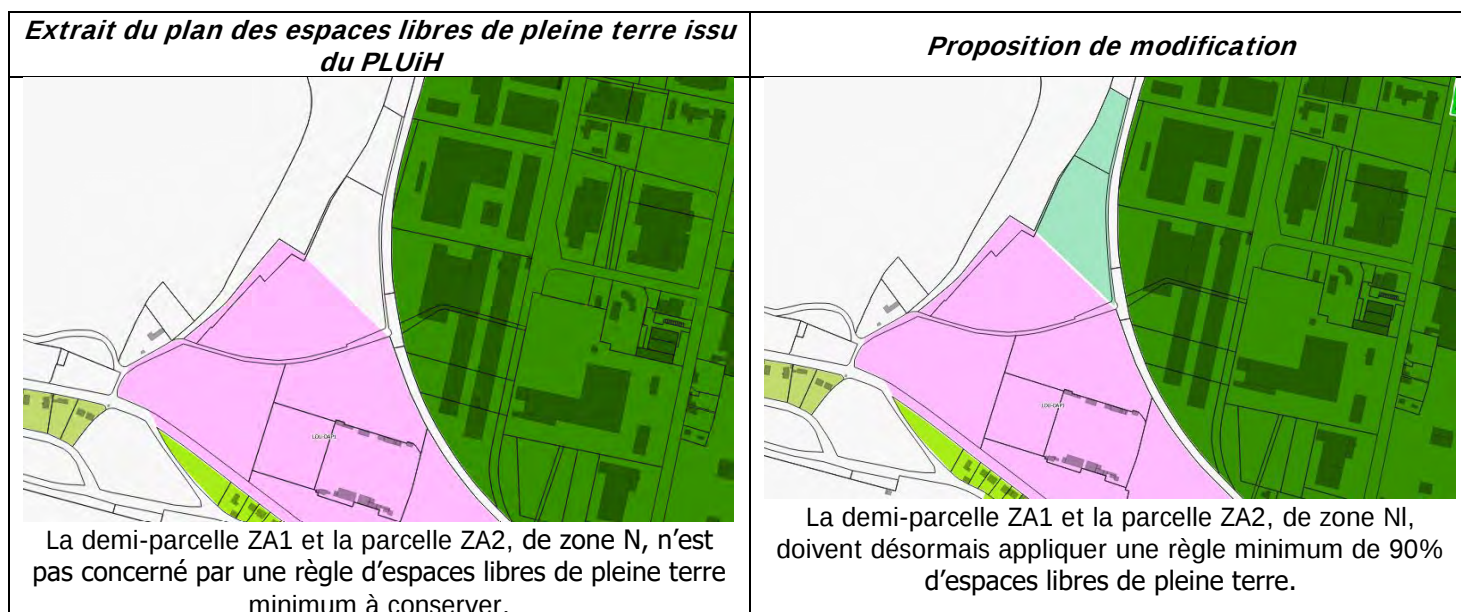
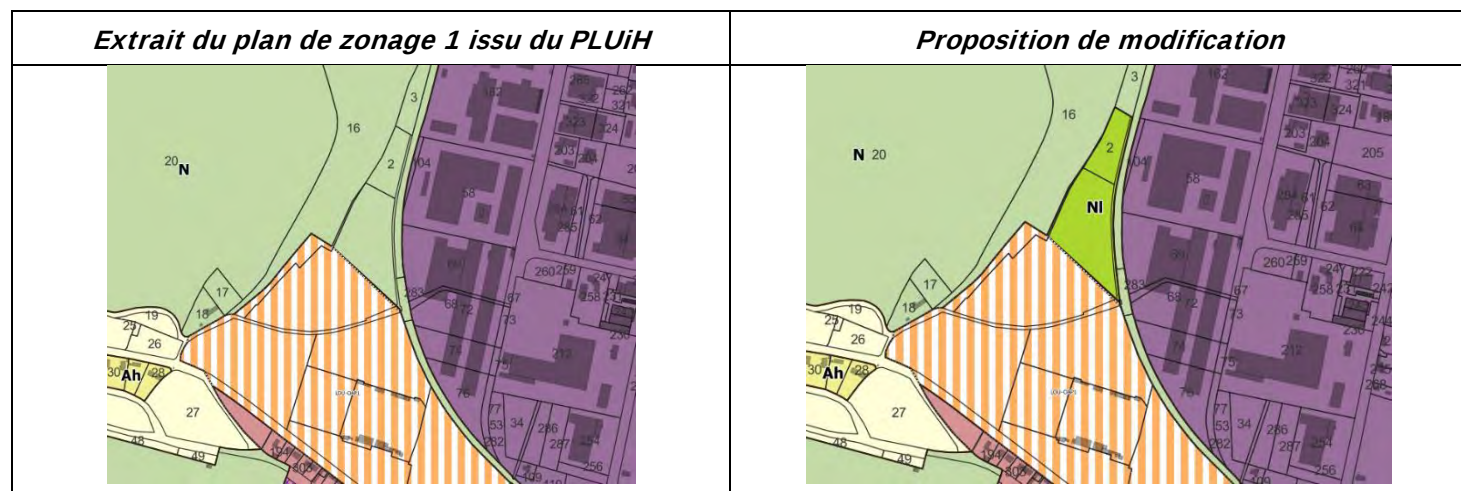
Photographie de la parcelle sur laquelle le bâtiment protégé identifié n'existe plus.

<i>Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>

Déclassement d'une zone N au profit du zone NI (Naturelle de loisirs)

Pourquoi cette modification ?

Au Nord de l'OAP de la Ferme de la Londe, la parcelle ZA0001 (sur sa moitié) et la parcelle ZA0002 seront classées en NI pour permettre le développement d'un projet de loisirs global, en corrélation avec les objectifs de l'OAP (Cf. annexe : OAP Ferme de la Londe).



■ Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de l'OAP Ferme de la Londe

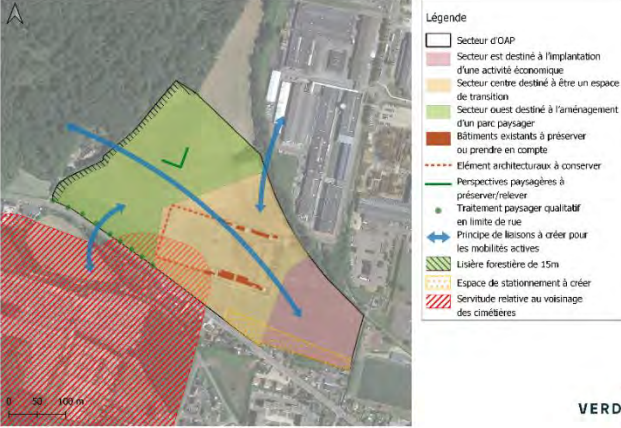
Pourquoi cette modification ?

Ce projet est porté par l'Agglomération Seine-Eure, en partenariat avec la commune. Une étude avait été lancée par l'Agglomération afin de préciser les nouvelles orientations de l'OAP. Elles sont désormais traduites dans le cadre de cette procédure de modification.

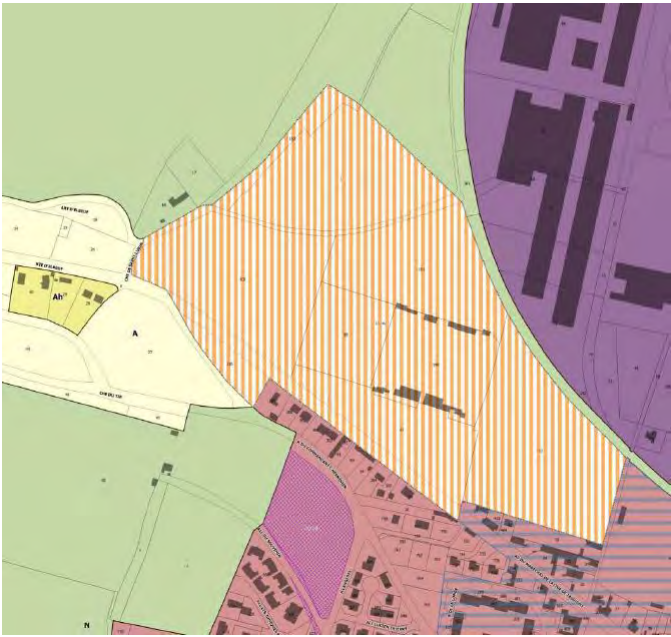
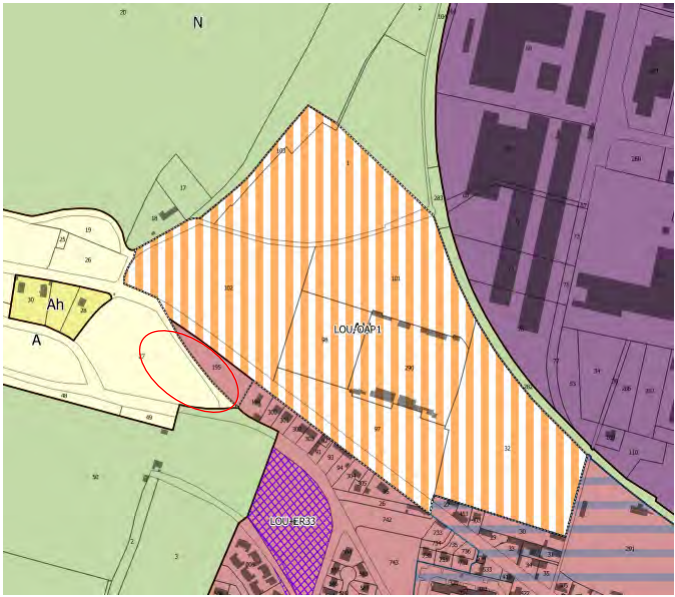
Cette évolution vise à supprimer la vocation d'accueil d'habitats sur cet espace au profit d'activités de loisirs et d'activités économiques, tout en préservant le corps de ferme existant. Il s'agira également d'accentuer la prise en compte de la lisière forestière en partie haute et de créer du lien entre les parties Sud et Nord grâce au corps de ferme situé en partie centrale (cf. Annexe OAP ferme de la Londe).

Une mention est également ajoutée dans le texte de l'OAP afin de préciser que le Département se réserve la possibilité de requérir la mise en œuvre d'aménagements de sécurité spécifiques.

Le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » est ainsi modifié :

Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	Proposition de modification
	

Evolution des plans de zonage 1 et 2 :

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. La carte montre une zone d'habitat individuel (zone A) en jaune à gauche, une zone d'habitat collectif (zone U) en orange à droite, et une zone d'habitat individuel (zone A) en vert en bas. Une parcelle ZA0195 est visible en orange à droite.	 Proposition de modification. La carte montre la même zone que l'extrait du plan de zonage 1, mais avec une modification : la parcelle ZA0195 (en orange) est maintenant en zone U (en orange). Le périmètre de l'OAP ferme de la Londe est réduit au profit d'une zone U au sud de l'OAP (parcelle ZA0195).
<i>Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH. La carte montre une zone d'habitat individuel (zone A) en orange à gauche, une zone d'habitat collectif (zone U) en orange à droite, et une zone d'habitat individuel (zone A) en vert en bas. Une parcelle ZA0195 est visible en orange à droite.	 Proposition de modification. La carte montre la même zone que l'extrait du plan de zonage 2, mais avec une modification : la parcelle ZA0195 (en orange) est maintenant en zone U (en orange). La parcelle ZA0195 désormais en zone U, est protégée pour son intérêt environnemental (au titre de l'article L151-23 du Cu).

La proposition de règlement est annexée à la présente notice de présentation (*annexe 1 : proposition de règlement : OAP Ferme de la Londe*).

Les modifications apportées à la commune de SURVILLE

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Permettre l'évolution d'un ancien corps de ferme Gouget, Hameau de la Vacherie

Pourquoi cette modification ?

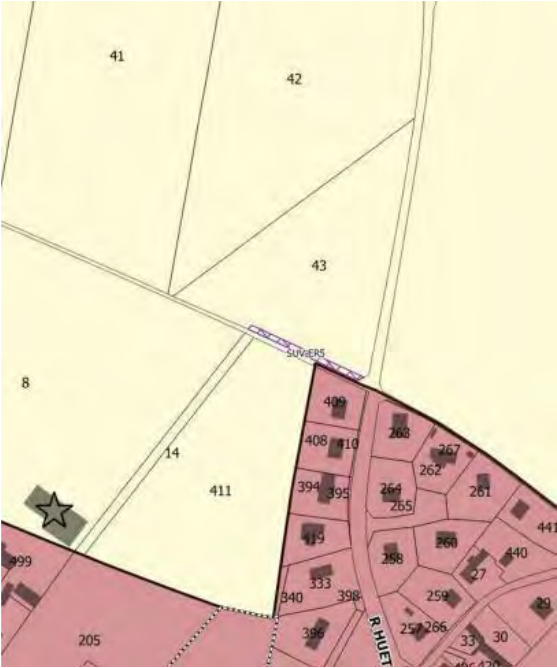
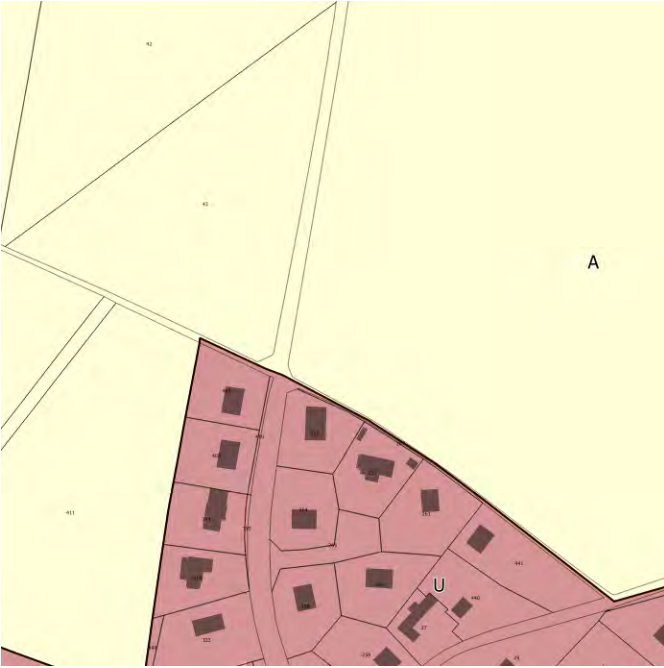
Il est proposé d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, afin de permettre leur réhabilitation/rénovation, tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Le corps de ferme ne fait plus l'objet d'une exploitation agricole aujourd'hui. Cette modification vise à permettre aux bâtiments de perdurer par un usage différent.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une parcelle principale en blanc (numéro 56) entourée de parcelles adjacentes numérotées : 6, 165, 138, 177, 178, 139, 180, 55, 54, 179, 51, 52. Des zones grises indiquent des bâtiments existants.	 Proposition de modification. Le plan montre la même parcelle principale (numéro 56) mais avec une modification de la zone grise (bâtiments) en une zone plus étendue et plus complexe, indiquant une évolution ou une réhabilitation des bâtiments.

Plan de zonage n°1 : Suppression de l'ER n°5

Pourquoi cette modification ?

Le projet d'élargissement d'un chemin rural sur la parcelle A0043 n'est plus d'actualité.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 This map shows a residential area with various numbered plots. A star symbol is located on the left side, near plot 8. The area is bounded by a road labeled 'R. HUET' and another road labeled 'S. VIVIER'. The plots are numbered with various numbers, including 41, 42, 43, 8, 14, 411, 409, 408, 410, 263, 267, 262, 261, 441, 394, 395, 264, 265, 439, 268, 260, 440, 340, 333, 398, 259, 27, 29, 257, 266, 33, 30, 205, 999, and 46. The area is colored in a light yellow shade.	 This map shows the same residential area as the previous one, but with a proposed modification. The area is now colored in a light yellow shade, and the plots are numbered with various numbers, including 41, 42, 43, 8, 14, 411, 409, 408, 410, 263, 267, 262, 261, 441, 394, 395, 264, 265, 439, 268, 260, 440, 340, 333, 398, 259, 27, 29, 257, 266, 33, 30, 205, 999, and 46. The area is colored in a light yellow shade. The modification is indicated by a large 'A' in the upper right corner and a 'U' in the lower right corner.

Les modifications apportées à la commune du MESNIL JOURDAIN

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°4

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur (parcelle ZC0053, rue du Peray) afin de permettre la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention sur l'ensemble de la parcelle. Ce projet est porté par la commune.

Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH	Proposition de modification

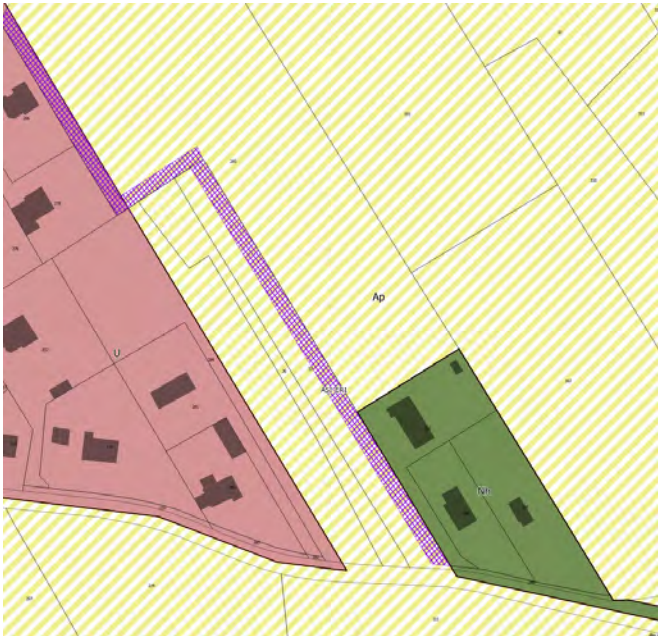
Les modifications apportées à la commune d'AMFREVILLE-SUR-ITON

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Elargissement de l'emplacement réservé n°1

Pourquoi cette modification ?

L'objectif de cet emplacement réservé est de libérer l'accès à la parcelle ZE0284 afin de permettre la création d'un cheminement de circulation. Ce projet est porté par la commune et porte sur les parcelles ZE0053 et ZE0285, entre la route de Louviers et le chemin des Perrais.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une zone hachurée en diagonale jaune et verte. Des parcelles sont numérotées : 286, 278, 232, 234, 235, 280, 283, 224, 297, 285, 36, 53, 237, 263, 238, 239, 240, 151. Une zone est désignée 'AS1 ER1'.	 Proposition de modification. Le plan montre la même zone hachurée en diagonale jaune et verte. Des parcelles sont numérotées : 286, 278, 232, 234, 235, 280, 283, 224, 297, 285, 36, 53, 237, 263, 238, 239, 240, 151. Une zone est désignée 'AS1 ER1'. La modification consiste à élargir l'emplacement réservé n°1, qui est représenté par une zone hachurée en diagonale jaune et verte.

Les modifications apportées à la commune de MARTOT

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de l'OAP de la mairie

Pourquoi cette modification ?

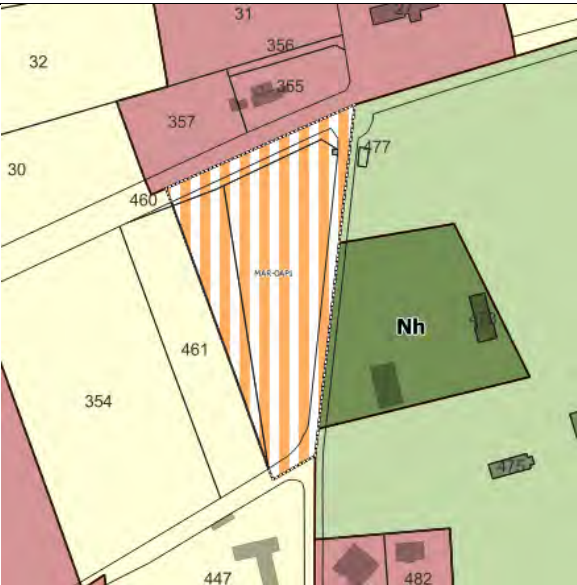
La réduction du périmètre de l'OAP est révisée puisque les besoins de la commune en matière de développement d'équipements ont évolué.

La partie du périmètre supprimée est restituée en zone agricole.

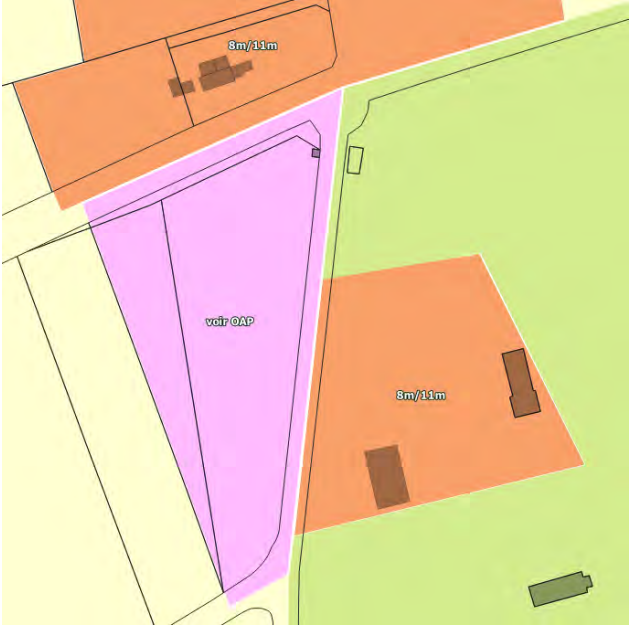
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires 5.d Volume n°2	223	Réduction du périmètre de l'OAP afin qu'il n'impacte que la surface parcellaire restante appartenant à la commune

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

Extrait du plan de zonage 1	Proposition de modification
	 Les parcelles B0530 et B0461 sont désormais classées en zone A.

Extrait plan des espaces libre de pleine terre	Proposition de modification
Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application du règlement de l'OAP. 	Les parcelles B0530 et B0461 ne sont plus réglementées par un taux d'espaces libres de pleine terre minimum à conserver. 

<i>Extrait du plan des hauteurs</i>	<i>Modification proposée</i>
Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP.  This map shows a pink-shaded triangular plot labeled 'voir OAP'. It is bordered by orange-shaded plots, one of which is labeled '8m/11m'. The surrounding area is green, representing agricultural land. A small building footprint is visible in the bottom right corner.	Les parcelles B0530 et B0461 voient désormais appliquer une règle de hauteurs maximum pour les constructions agricoles.  This map shows the same area as the previous one, but with a different pink-shaded triangular plot. The orange-shaded plots are still present, with one labeled '8m/11m'. The surrounding area is green. A small building footprint is visible in the bottom right corner.

Modification apportée à la commune de VRAIVILLE

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan des espaces libres de pleine terre

Pourquoi cette modification ?

Les espaces de jardins sont actuellement classés en zone A dans laquelle les projets de construction sont limités. L'objectif est donc de réduire le taux d'ELPT (espaces libres de pleine terre) à 30% au lieu de 70% sur les parcelles AB0050, AB0051, AB0052, AB0101 et AB0102, afin de permettre l'évolution des constructions existantes. En effet, les règles actuelles ne permettent pas les modifications et extensions des bâtiments existants, et ne permettent pas non plus la réalisation de nouveaux projets de constructions.

<i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
	

Modification apportée à la commune de SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°2 : Correction d'une erreur matérielle concernant la protection SPV.C.1

Pourquoi cette modification ?

La protection identifiée SPV.C.1 au PLUiH correspond à la maison du boulanger (parcelle A0151). Elle a été placée au plan de zonage n°2 sur le mauvais bâtiment. La présente procédure de modification rectifie cette erreur matérielle et déplace la protection SPV.C.1 sur le bâtiment correspondant.



Photographie du bâtiment protégé identifié SPV.C.1 (façades de la boulangerie).

Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH	Proposition de modification
A map showing a street layout with various shaded areas representing different urban zones. A specific area is highlighted with a light blue background and a grid of small green crosses. A small orange 'U' is visible on one of the parcels.	The same map as the previous one, but with a red circle and the label 'SPV.C.1' placed on a different parcel, indicating the proposed change in the location of the protection.

Plan de zonage n°2 : Protection du Château et du bowling

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer un ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, composé d'un château et d'un bowling, afin de protéger les caractéristiques patrimoniales et architecturales d'ensemble.



Vue aérienne du bowling et photographie du château

<i>Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
A technical zoning map showing property boundaries, lot numbers, and street names like 'R. DU FOSSE' and 'R. DE LA FOSSE'. A red line outlines a specific area, and a green grid pattern is visible in some sections.	The same technical map as the left, but with modifications. The red-outlined area is now filled with a red grid pattern, and the green grid pattern is extended to cover more of the area.

Modification apportée à la commune de CRIQUEBEUF-SUR-SEINE

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 et n°2 : Les carrières STREF : création d'une zone Uzc

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer le projet d'extension d'une carrière afin d'anticiper les futurs usages. Le plan de zonage a été modifié comme il suit :

- Une partie de la zone A a été classée en zone Ac au sud-ouest et au Nord-Est (14,20 ha), à vocation d'exploitation de carrière ; (cercles bleus)
- Les anciens secteurs de carrières ont été reclassés en N et A (3,6 ha) car ils sont non exploités ; (cercle rouge)
- La partie Est de la zone Uz a été classée **en Uzc** puisqu'elle sera à vocation d'activités économiques une fois l'exploitation terminée. (cercle jaune)



Vue aérienne de la carrière Stref

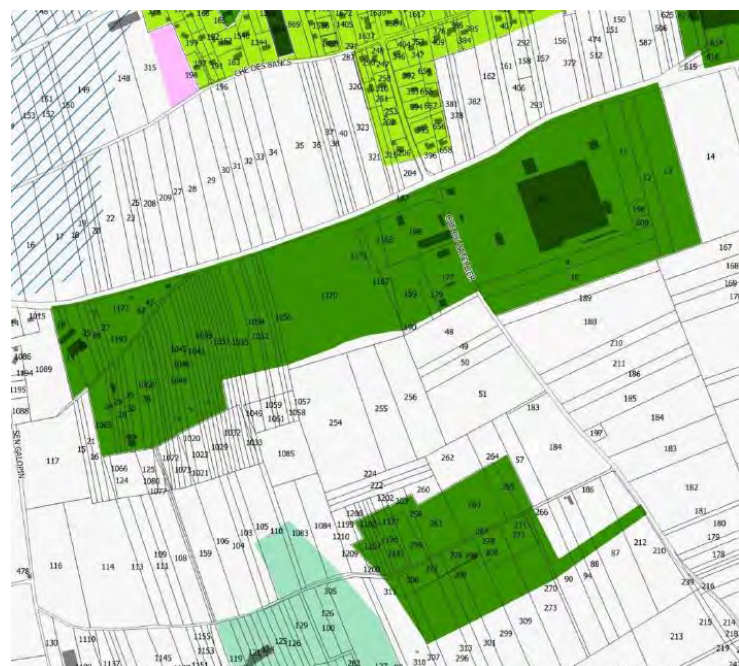
Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH



Proposition de modification



**Extrait plan des espaces libre de pleine terre issu du
*PLUIH***



Proposition de modification

Les règles des espaces libres de pleine terre de la nouvelle zone UZc ne s'appliquent pas.



Modification apportée à la commune de LA HAYE-MALHERBE

▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 et n°2 : Changement de zonage de Ue à U stricte

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer le projet de construction d'un habitat collectif pour séniors sur les parcelles F1260 et F1257.



Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH



Proposition de modification



Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH



Proposition de modification



Extrait plan des espaces libre de pleine terre issu du PLUiH



Proposition de modification



Extrait plan des hauteurs issu du <i>PLUIH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 This is a cadastral map extract showing land parcels. A large area is colored orange, while several parcels are white. A grey-shaded area is located at the bottom of the map. The map is bounded by a curved line at the top and a straight line at the bottom.	 This map shows the same area as the left one but with a proposed modification. The orange-shaded area has been expanded to include a parcel that was previously white. The grey-shaded area at the bottom remains unchanged.

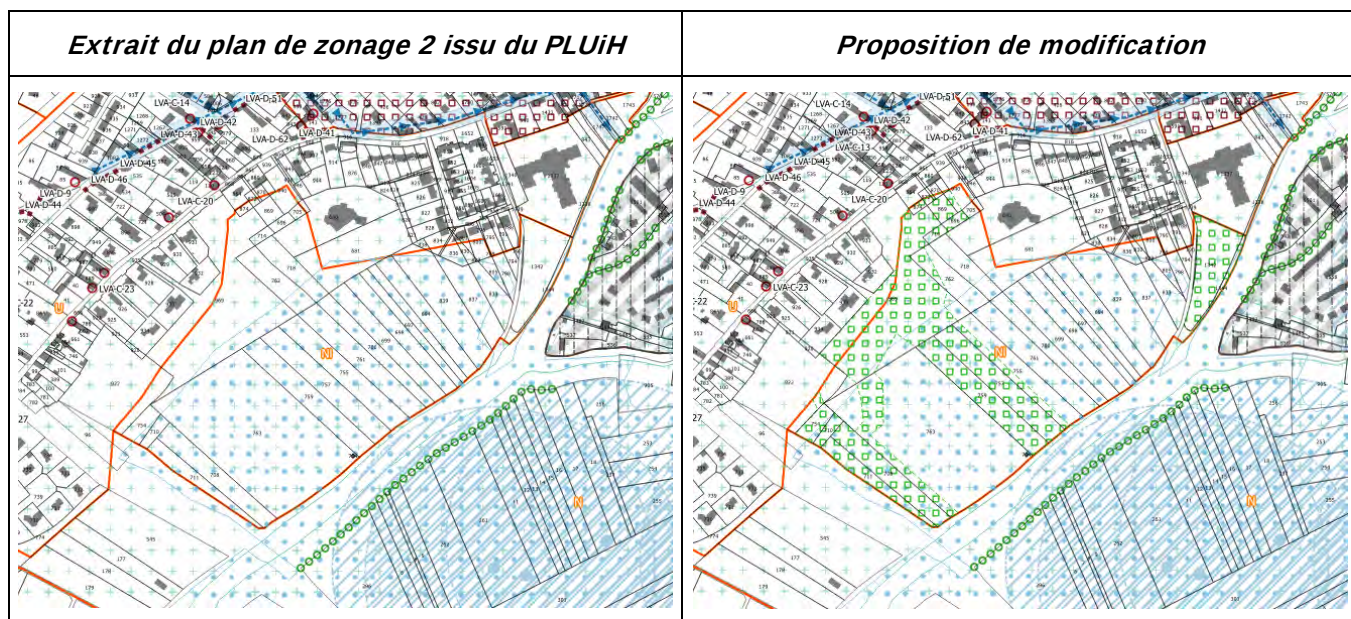
Modification apportée à la commune de LE VAUDREUIL

■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°2 : Ajout d'une protection paysagère

Pourquoi cette modification ?

Il s'agit d'ajouter une protection paysagère au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur le parc des Aulnes afin de préserver le caractère arboré et paysager de ce secteur. Cette protection s'inscrit dans la continuité d'un couloir écologique existant et vise notamment à protéger les alignements d'arbres ainsi que l'arrière des terrains bâtis classés en zone urbaine.





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 4 - 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	8
4.1	Perspective d'évolution de l'environnement du territoire liée à la modification n°3	8
4.1.1	Les évolutions « géographiques »	8
4.1.2	Les évolutions transversales	9
4.1.3	Les perspectives d'évolution en l'absence de la modification n°3 du PLUiH	9
4.2	Analyse des incidences prévisibles et mesures associées des modifications	9
4.3	Analyse thématique de la modification n°3 sur l'environnement	15
4.4	Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000	17
5	ARTICULATION DE LA MODIFICATION N°3 AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	17
6	INDICATEURS RETENUS	17
7	RESUME NON TECHNIQUE ET CONCLUSION	18

Notice d'évaluation environnementale

1 Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la modification n°4 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 étendre le champ d'application de l'évaluation environnementale dans les documents de planification. 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 scenario retenu

2.1.1 Raison du choix de la modification n°4

La modification n°4 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°4 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,
- L'**ajout, la modification ou la suppression d'éléments réservés** en rapport avec les projets locaux principalement liés à la mobilité (création de cheminements doux, élargissement de voirie, parking paysager...).

2.1.2 Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence

Globalement, les incidences de la modification n°4 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 scenarios.

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 plusieurs 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°4 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).

Les éléments paysagers remarquables à protéger (L.151-23 du code de l'Urbanisme) ont été modifiés pour intégrer de nouvelles protections sur le château de Saint-Pierre-du-Vauvray et son bowling, au même titre que les éléments patrimoniaux remarquables à protéger (L.151-19 du code de l'Urbanisme).

Au vu du maintien de ces outils en faveur de la qualité environnementale du territoire, la modification n°4 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°4. Les modifications apportées au document sont consultables en rouge dans le document :

« 1d.Modif_n°4_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°4 sur l'environnement et la définition de mesures

4.1 Perspective d'évolution de l'environnement du territoire liée à la modification n°4

4.1.1 Les évolutions « géographiques »

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

- Modification du périmètre de l'OAP ferme de la Londe à Louviers, avec l'exclusion d'une parcelle désormais en zone U et pour laquelle une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est appliquée afin de préserver le caractère boisé d'un jardin. L'OAP de la Londe fait désormais environ 12,26 ha, soit une baisse d'environ 8 000m².
- Modification du zonage au nord de l'OAP ferme de la Londe : une partie de la zone N a été classée en zone NI, zone dédiée à des activités de loisirs (environ 1,6 ha).
- Réduction de la zone AU concernée par l'OAP de la Mairie à Martot, au profit de la zone A. L'OAP fait désormais environ 0,35ha, soit une baisse d'environ 4 500 m².
- Modification du zonage au niveau des carrières STREF, à Criquebeuf-sur-Seine, afin d'encadrer le projet d'extension d'une carrière et anticiper les futurs usages. Le plan de zonage a été modifié comme il suit :
 - Une partie de la zone A a été classée en zone Ac au sud-ouest et au Nord-Est (14,20 ha), à vocation d'exploitation de carrière ;

- Les anciens secteurs de carrières ont été reclassés en N et A (3,6 ha) car ils sont non exploités ;
- La partie Est de la zone Uz a été classée en Uzc puisqu'elle sera à vocation d'activités économiques une fois l'exploitation terminée.

Cette modification nécessite la création d'une zone Uzc.

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°4 du PLUiH

En l'absence de la modification n°4 du PLUiH, certains projets peuvent rencontrer des difficultés pour être rendus opérationnels, en particulier l'activité des carrières STREF à Criquebeuf-sur-Seine. 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°4 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		
Toutes zones	Le règlement modifie la définition de la clôture à claire voie dans le lexique.	Il s'agit d'un ajustement mineur mais permettant de clarifier la définition pour améliorer la compréhension et l'application et retire toute incertitude à édifier un autre type de claire-voie que l'utilisation de lames verticales ou horizontales.

		<i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Le règlement est complété par une nouvelle annexe (n°8) à vocation pédagogique à travers différents schémas pour illustrer les différentes implantations traditionnelles du bâti possible pour les nouvelles constructions	Il s'agit d'un ajustement mineur mais permettant de clarifier la règle d'implantation traditionnelle du bâti en zone U en particulier pour améliorer sa compréhension et son application. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Le règlement met à jour dans l'annexe n°3, les emplacements réservés présentés ci-dessous.	Il s'agit d'un ajustement du tableau des emplacements réservés supprimés, rajoutés ou modifiés lors de la modification n°4. Les incidences potentielles et mesures sont précisées plus bas dans le tableau pour chaque emplacement réservé concerné. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Le règlement met à jour dans l'annexe n°2, la liste des édifices bâtis singuliers ou ERP bâtis, présentés ci-dessous.	Il s'agit d'un ajustement du tableau des ERP bâtis supprimés, rajoutés ou modifiés lors de la modification n°4. Les incidences potentielles et mesures sont précisées plus bas dans le tableau pour chaque édifice bâti singulier concerné. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Règlement graphique - zonage		
La Haye Malherbe	Classement en zone U stricte des parcelles F1260 et F125 initialement en zone Ue pour autoriser la construction de logements collectifs pour seniors.	Cette modification n'a aucun impact sur l'environnement : les parcelles étant déjà constructibles dans le PLUiH initial. Cette mesure nécessite la mise en place d'un pourcentage minimum d'espace libre de pleine terre (30%) et d'une hauteur maximale (6m à l'égout et 9m au faitage) afin de rester cohérent avec la zone U et avec la continuité de l'existant.
Louviers – OAP La Londe	Réduction de la zone AU	La parcelle retirée de la zone AU a été classée en zone Ub et a été protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme du fait de son caractère de jardin boisé. Cette mesure permet de réduire la surface urbanisables et de fait, les possibilités d'imperméabilisation de ce secteur. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers	Modification du zonage au nord-est de l'OAP Ferme de la Londe : une partie de la zone N a été classée en zone NI, zone dédiée à des activités de loisirs (environ 1,6 ha).	Le passage en zone NI a une incidence négative sur l'environnement puisqu'elle permet une imperméabilisation plus forte du secteur. Mesures de réduction : le règlement de la zone NI impose à garder le caractère naturel du site. Les constructions sont autorisées sous conditions d'être liées directement

		au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Aussi, la zone NI limite l'imperméabilisation avec un espace libre de pleine terre minimum de 90% de la parcelle.
Martot – OAP la Mairie	Réduction de la zone AU	Cette réduction de zone AU est au profit de la zone A et a donc une incidence positive sur l'activité agricole en réduisant la possibilité de consommation d'espaces agricoles et d'artificialisation des sols. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Criquebeuf-sur-Seine	Modification du zonage au niveau des carrières STREF : • Une partie de la zone A a été classée en zone Ac au sud-ouest, à vocation d'exploitation de carrière (14,20 ha); • Les anciens secteurs de carrières ont été reclassés en N et A car ils sont non exploités (3,6 ha) ; La partie est de la zone Uz a été classée en Uzc puisqu'elle sera à vocation d'activités économiques une fois l'exploitation terminée.	Cette modification n'augmente pas la zone U. Il s'agit d'une précision de zonage afin d'accompagner au mieux le projet d'extension de la carrière avec une zone Uzc. La zone Ac est augmentée, mais cette augmentation est en partie compensée par le classement d'une partie de la zone Ac en zone A et en zone N, secteurs non exploités et non concernés par l'extension de la carrière. Le classement en zone N permet de mieux tenir compte du caractère naturel de l'espace concerné, puisqu'il est couvert par des boisements. Au même titre que le classement en zone A permet mieux compte des parcelles actuellement cultivées. L'extension de la zone Ac induit une réduction de la zone A et de la surface agricole cultivée sur le territoire. Il s'agit toutefois d'une incidence temporaire puisque le règlement précise qu'en zone Ac, « Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...) » : une remise en état est attendue à terme. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Criquebeuf-sur-Seine	Création d'une zone Uzc dédiée à l'activité économique une fois l'exploitation des carrières STREF terminée (bâtiments déjà existants).	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Martot	Modification du plan d'espace libre de pleine terre avec la diminution de la surface de l'OAP de la mairie.	Cette réduction de zone AU est au profit de la zone A et a donc une incidence positive sur le paysage. Aucune règle d'espace libre de pleine terre n'est appliquée sur la parcelle reclassée en zone A, conformément aux règles déjà appliquées sur la zone A. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Règlement graphique – prescriptions		
Le Vaudreuil	Classement d'un espace boisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, composé d'alignements d'arbres.	Cet ajout a un effet bénéfique sur la trame verte et bleue et sur le paysage. Cette protection s'inscrit dans la continuité d'un couloir écologique existant et vise notamment à protéger les alignements d'arbres, ainsi que l'arrière des terrains bâtis classés en zone U.

		<i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers	Les bâtiments d'un ancien corps de ferme au Hameau de Saint-Lubin sont identifiés pour pouvoir changer de destination.	Cet ajout a un effet bénéfique en permettant la mobilisation de bâtiments existants sans nécessiter la construction et l'imperméabilisation des sols. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers	Suppression de la protection LOU-C.92 suite à la démolition de la construction.	Suite à la démolition du bâtiment, la protection n'a plus lieu d'être. Cet ajout a un effet neutre puisqu'il ajuste le règlement à la réalité. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Surville	L'ancien corps de ferme Gouget, au Hameau de la Vacherie, ne faisant plus l'objet d'une exploitation agricole, est identifié pour pouvoir changer de destination.	Cet ajout a un effet bénéfique en permettant la mobilisation de bâtiments existants sans nécessiter la construction et l'imperméabilisation des sols. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Vraiville	Il s'agit du changement de règles d'espaces libres de pleine terre associé sur des parcelles concernées par une opération d'aménagement à proximité de l'école. La modification consistera à réduire le taux à 30% au lieu de 70%, dans un but de permettre une densification des parcelles.	Cet ajout a un effet neutre puisqu'il permet, certes une imperméabilisation plus forte mais il permet aussi une plus grande densification des parcelles concernées par la modification du taux d'espaces libres de pleine terre.
Saint-Pierre-du-Vauvray	Correction d'une erreur matérielle concernant la localisation de la protection SPV.C.1.	Cette correction a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine en protégeant la bonne construction concernée. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Pierre-du-Vauvray	Classement d'un ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, composé d'un château et d'un bowling.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine bâti et naturel participant à la trame verte de la commune. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
OAP		
Louviers – OAP de la Londe	Une parcelle a été retirée de la zone AU. Désormais en zone U, cette parcelle fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme du fait de son caractère de jardin boisé. Le schéma de l'OAP précise qu'au nord, un parc paysager est attendu. Les constructions se concentreront au centre et au sud de l'OAP avec, le centre dédié à la préservation de la ferme existante et le sud destiné à l'implantation d'activités économiques. Les prescriptions liées à la qualité environnementales sont modifiées : il n'est plus question de devoir planter un arbre sur chaque terrain à bâtir mais désormais de maintenir 80% des espaces non bâtis perméables en espaces libres de pleine terre.	Cette modification renforce la protection paysagère et écologique du secteur, en protégeant un jardin boisé ainsi que les lisières boisées du bois de l'Epine Enguerrand. L'aménagement d'un parc paysager assure une transition avec cette lisière boisée. Cette mesure permet de réduire la surface urbanisable et de fait, les possibilités d'imperméabilisation de ce secteur. La modification des prescriptions de la qualité environnementale renforce la végétalisation des espaces non bâtis.

	Enfin, l'OAP ne permet plus l'implantation de logements : la règle d'espaces non bâtis perméables liée aux logements denses est donc retirée.	Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUHH  Proposition de modification  Le périmètre de l'OAP forme de la Londe est modifié et l'espace exclu de l'OAP sera désormais en zone Urbaine Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUHH  Proposition de modification  Le périmètre de l'OAP forme de la Londe est modifié et l'espace exclu de l'OAP sera désormais classé au titre de l'article L.151-23.
Martot – OAP de la Mairie	Réduction de la surface de l'OAP afin de ne tenir compte que du foncier détenu par la commune.	Cette modification a une incidence positive puisqu'elle réduit la surface du projet d'aménagement et, de fait, réduit les possibilités d'imperméabilisation des sols et limite l'impact sur la zone Agricole. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Emplacements réservés		
Louviers	Création de l'emplacement réservé n°38 afin de permettre la création d'une voirie entre le Hub Expo et la rue Charles Cros	L'emplacement réservé est appliqué sur la zone UZ sans conséquence particulière sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers	Création de l'emplacement réservé n°39 afin de permettre l'élargissement de la voirie au niveau de la ZAC de la justice	L'emplacement réservé est appliqué sur la zone U sans conséquence particulière sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Louviers	Suppression de l'emplacement réservé n°7 car le projet de giratoire n'est plus à l'ordre du jour.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.
Le Mesnil-Jourdain	Création de l'emplacement réservé n°4 afin de permettre la création d'un parking paysager, d'un verger et d'un bassin de rétention.	Cet emplacement réservé permet de créer un parking paysager, accompagné d'un verger et d'un bassin de rétention qui renforceront son intégration paysagère indispensable du fait de la localisation en zone Ap. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Amfreville-sur-Iton	Création de l'emplacement réservé n°10 afin de permettre la création d'un cheminement doux entre la route de Louviers et le chemin des Perrais.	Cet emplacement réservé permet d'inciter à l'utilisation des mobilités douces en zone Ap et a donc une incidence positive, d'autant qu'il permet de connecter deux cheminements doux existants ou à créer. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

4.3 Analyse thématique de la modification n°4 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°4 du PLUiH.

Thématique	Incidence prévisible	Mesure
Milieu physique		
Topographie	La modification n°4 peut avoir un impact sur les remblais/déblais sur le territoire avec une faible augmentation de la zone Ac à Criquebeuf-sur-Seine. Il s'agit toutefois d'une incidence temporaire.	Mesure de réduction : une partie de la zone Ac à Criquebeuf-sur-Seine a été classée en zone A et en zone N, conformément à l'usage actuel des sols (cultures agricoles et espaces boisés). Mesure de réduction : une remise en état est attendue une fois l'exploitation des sols terminée (revégétalisation agricole, humide ou forestière...).
Occupation des sols et de l'espace	La réduction de la zone AU à Martot, au profit de la zone A permet de limiter le changement d'occupation des sols. La réduction du pourcentage d'espaces libres de pleine terre à Vraiville permet une densification plus forte des parcelles concernées et limite de fait la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. La protection paysagère de plusieurs secteurs a un effet bénéfique pour maintenir l'occupation des sols de ces sites. Le passage de la zone N en zone NI sur une surface de 1,6 ha au nord de l'OAP de la Londe à Louviers induit des possibilités d'imperméabilisation plus fortes.	Mesure d'évitement : Identification de plusieurs éléments remarquables du paysage permettant de maintenir l'occupation des sols initiale Mesure de réduction : Pour le secteur proche de l'école concerné par la réduction du taux d'espaces libres de pleine terre, le nouveau taux appliqué est de 30% : il permet d'assurer une perméabilité et de stockage de carbone des sols. Rappelons qu'il s'agit d'un minimum. Mesure de réduction : en zone NI, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum 90% de la parcelle : l'imperméabilisation reste largement limitée. De plus, les constructions autorisées sont sous condition d'être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel.
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 de venir accroître l'exposition au risque.	Pas de mesure nécessaire.
Milieu humain		
Risques technologiques	La modification n°4 n'a aucune incidence sur les risques technologiques identifiés sur le territoire.	Pas de mesure nécessaire.
Pollution des sols	La modification n°4 n'a aucune incidence sur la pollution des sols.	Pas de mesure nécessaire.
Nuisances sonores	La modification n°4 n'a aucune incidence sur les nuisances sonores.	Pas de mesure nécessaire.
Déplacements	La modification n°4 permet d'améliorer la sécurité routière et la circulation des mobilités douces en mettant en place des emplacements réservés pour soit l'élargissement d'une voie, soit d'un stationnement, soit l'aménagement d'un chemin doux Par ailleurs, plusieurs OAP intègrent la notion de parking pour limiter l'impact sur les secteurs alentours et gérer le stationnement au sein du site d'aménagement. Les incidences sont globalement positives.	Pas de mesure nécessaire.
Milieu naturel		
Espaces naturels protégés ou faisant l'objet d'intérêt écologique	La modification n°4 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°4 préserve les continuités écologiques existantes, certaines modifications ou ajouts permettent même de les renforcer.	Mesures d'accompagnement : Protection de jardins au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et création d'un parc paysager en lisière du bois de l'Épine Enguerrand au nord de l'OAP de la Londe à Louviers, protection du bowlingrin (allée de platanes et un séquoia) du parc du château de Saint-Pierre-du-Vauvray.
Patrimoine et paysage		
Patrimoine urbain et paysager	La modification n°4 a une incidence positive grâce à plusieurs identifications d'éléments du patrimoine bâti et naturel.	Mesure d'accompagnement : Protection du château de Saint-Pierre-du-Vauvray et de son bowlingrin participant à la trame verte du territoire

4.5 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.

Aucune modification n'est susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement, on peut néanmoins souligner l'orientation ajoutée dans l'OAP de la Londe à Louviers : aménagement d'un parc paysager en lisière du bois de l'Epine Enguerrand au nord, ayant une incidence positive sur les continuités écologiques de la forêt de Bord.

Ces 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°4 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°4 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°4 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,
- L'**ajout, la modification ou la suppression d'éléments réservés** en rapport avec les projets locaux principalement liés à la mobilité (création de cheminements doux, d'un parking paysager, élargissement de voirie ...).

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°4 peut avoir des incidences légèrement négatives au vu de l'augmentation de la zone Ac sur les carrières STREF à Criquebeuf-sur-Seine. Cette modification peut avoir une incidence potentielle locale sur le milieu physique avec une modification de la nature des sols et des forts remblais. Toutefois, les mesures déjà mises en œuvre au travers du règlement de la zone Ac précisent qu'une bonne *re-végétalisation (agricole, humide, forestière, ...)* est attendue à terme. Il s'agit donc d'un incident temporaire. Aussi, afin de limiter ces incidences, une partie de la zone Ac a été reclassée en zone A sur une parcelle cultivée et en zone N sur une parcelle boisée.

Par ailleurs, un emplacement réservé créé au Mesnil-Jourdain peut également avoir une incidence car il est situé en zone Ap du PLUiH. Le projet associé a pour but, à l'avenir, d'améliorer la gestion des eaux usées du territoire, de renforcer l'offre en stationnement tout en assurant un traitement paysager du parking, avec sa végétalisation et l'aménagement d'un verger à ses abords. Les incidences resteront donc globalement faibles.

Le reste des modifications apportées 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 et de la sécurité routière.

De ce fait, au vu des ajustements apportés, la modification n°4 présente une incidence globalement neutre sur l'environnement du territoire de l'Agglomération Seine Eure. La principale incidence étant liée au secteur des carrières STREF de Criquebeuf-sur-Seine mais dont l'effet est temporaire puisque le règlement prévoit, qu'une fois l'exploitation terminée, une bonne re-végétalisation du site est attendue.