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

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

Le président,
Bernard Leroy

Procédures d'évolution

Modication 5 - Notice explicative



seine-eure agglo

Table des matières

I. Pièces écrites 5

1. Règlement écrit 5
2. OAP thématique TVBn 9

II. Modifications par commune 12

Ailly 12

a) Préserver la trame verte et bleue locale 12

Clef Vallée d'Eure 13

a) Mettre à jour le zonage 13

Fontaine Bellenger 14

b) Modifier / créer des emplacements réservés 14

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 15

Les Trois Lacs 20

Saint Pierre la Garenne 21

b) Mettre à jour le zonage 21

b) Préserver la trame verte et bleue locale 25

c) Ajouter des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local 27

Saint Aubin S/Gaillon 34

a) Préserver la trame verte et bleue locale 34

b) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 40

Villers Sur le Roule 43

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 43

Le Val d'Hazey 45

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 45

Saint-Etienne-Sous-Bailleul 51

PROJET

a) Mettre à jour le zonage 51
Densification des zones d'activités 61
Risque falaise – CAILLY SUR EURE 62
Zones humides : intégration des dernières études localisant les zones humides sur l'emprise du fond de Vallée d'Eure. 64

PROJET

Par arrêté en date du 21 octobre 2024, le Président de l'Agglomération Seine Eure a prescrit la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT.

La présente modification n°5 prévoit notamment :

- → La création ou la modification d'emplacements réservés ;
- → La création ou la modification d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) afin d'encadrer l'évolution de certains secteurs en zone urbaine ;
- → La modification du plan des hauteurs ou des espaces libres de pleine terre ;
- → L'identification de corps agricole pour permettre le changement de destination des bâtiments ;
- → Le déclassement de zones constructibles (U) en zones naturelles ou agricoles (N ou A) ;
- → La modification ou la création d'un zonage de type STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone A ou N ;
- → La protection d'espaces naturels et paysagers, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (Cu) ;
- → La protection d'éléments architecturaux d'intérêt, au titre de l'article L.151-19 du Cu.

En application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n'a pas pour objet :

- × 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 dans une zone,
- → Diminuer les possibilités de construire,
- → Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Par délibération en date du 21 novembre 2024, l'Agglomération Seine Eure a ouvert la concertation à cette modification n° 5 : Un dossier de concertation est consultable, et des temps de permanences individuelles sont tenues dans 5 communes et au siège de l'Agglomération fin avril 2025.

PROJET

I. Pièces écrites

1. Règlement écrit

Des évolutions sont apportées au règlement écrit. Il fait l'objet d'ajustements ponctuels destinés à renforcer la cohérence de son application et à en faciliter la compréhension.
Cela passe par des corrections et, parfois, par une meilleure précision de certaines règles. Le tableau ci-dessous recense les évolutions du règlement écrit :

A. LEXIQUE – Ajouts / Ajustements des définitions suivantes :	
Annexe (à la construction principale)	**Correction :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités **de cette dernière** ~~la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.~~ Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Clôture opaque	**Correction :** Mode de clôture dont la composition (matériaux, mode d'implantation, hauteur) est imperméable au passage de la petite faune et à l'écoulement des eaux, et ne laisse pas non plus passer la lumière naturelle, ni les vues. ~~**Pour ne pas être considérées comme opaques, les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10cm par rapport au sol.**~~
Coefficient d'emprise au sol	**Définition supprimée :** la notion n'apparaît pas dans le corps du règlement.
Emprise au sol	**Correction :** Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les auvents et marquises, les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction, les parkings en surface, **non** couverts et non clos
Espace public	**Ajout de la définition :** Lieu ouvert au public et accessible, constitué de voies, d'espaces de circulation, de lieux de rassemblement (places, parvis), d'espaces paysagers, de forêts, de cours d'eau. Il s'agit d'un lieu commun de partages pouvant faire l'objet de multiples usages (stationnement, repos, activités commerciales, événements de loisirs, sportifs et culturels).

PROJET

Emprise publique	**Ajout de la définition :** Espace ouvert au public mais qui ne répond pas à la notion de voie ni d'équipement public. Le règlement relatif aux clôtures est réajusté : la référence à l'emprise publique est remplacée par celle d'espace public, entendue comme un espace accessible au public, à l'exclusion des emprises appartenant à une collectivité mais non ouvertes au public, telles que les cours d'école.
Étage attique	**Ajout de la définition :** Etage placé au sommet d'un édifice, en retrait des limites des étages inférieurs (+ schéma).
Mur de soutènement	**Ajout de la définition :** Mur visant à maintenir la hauteur du terrain naturel existant au moment de l'édification du mur, sans dépasser cette hauteur initiale. Les murs ou ouvrages nécessaires aux équipements ou infrastructures d'intérêt collectif (voirie, réseaux, équipements publics) ne sont pas soumis à cette limitation.
Lisière boisée	**Ajout de la définition :** Constitue une lisière boisée (ou forestière) à protéger au titre de la trame verte, bleue et noire, toute frange d'un espace boisé d'un seul tenant et d'une superficie égale ou supérieure à 4 hectares, en l'absence de route et/ou rivière située en bordure. Un espace boisé d'une superficie inférieure à 4 hectares peut générer une lisière forestière à protéger si ses caractéristiques écologiques le justifient.

B. Règles modifiées :	
Hauteur des constructions	La règle relative à la hauteur des annexes est révisée : « *[…] la hauteur des annexes rattachées à une construction principale à usage d'habitation se limite à un maximum de* ***5.50m*** *mesuré au faîtage et de* ***3.50m à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère*** ». Ajustement en cas d'extension : *« En cas d'extension ou de travaux apportés à une construction existante à la date d'approbation du PLUi, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser le* ***gabarit*** *de la construction existante.* *Dans un souci d'harmonie du paysage bâti, des hauteurs différentes aux règles générales pourront s'appliquer****, à condition de ne pas dépasser la hauteur en tout point de la construction principale voisine*** *(implantée soit en limite séparative, soit sur une parcelle adjacente). »*

PROJET

Affouillement et exhaussement du sol	La prescription sur les affouillements et exhaussements des sols évolue ainsi (règle déjà applicable sur les communes soumises au PLUiH) : *« Seuls les affouillements et exhaussements réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés, et s'ils* ***s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :*** ***- s'ils sont réalisés au droit de la construction ;*** ***- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisière d'opération, type talus ou fossés plantés*** *».* Il est par ailleurs ajouté : ***« Pour les secteurs soumis à l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi), les affouillements et exhaussements de terrain sont réglementés prioritairement par le PPRi*** *».*
Toiture	La règle relative à l'intégration des châssis de toit est ajustée : ***« Les châssis de toit et les lucarnes doivent être axés à des éléments de façade. Les châssis de toit devront être intégrés dans le plan de la toiture.*** *Une autre forme de châssis de toit pourra être autorisée en cas de présentation d'un projet architectural cohérent ».*
Modification de façades existantes	La règle suivante est précisée de manière à assurer au maximum la préservation des constructions traditionnelles, notamment des projets de recouvrement de façades (isolation par l'extérieur) : *« Les constructions traditionnelles (en briques, à pans de bois, ...) doivent être conservées sont dans la mesure du possible conservées dans leur aspect d'origine,* ***sauf en cas d'impossibilité technique avérée*** *».*
Volets roulants	La règle relative à la pose de volets roulants sur un bâtiment existant est ajustée : *« En cas de pose de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la construction et placé sous le linteau de l'ouverture dans laquelle il s'intègre.* ***Pour les façades donnant sur rue, leur installation ne doit pas former de saillie (le coffre ou caisson ne doit pas dépasser du nu de la façade).*** ***Dans le cas de bâtiments en matériaux traditionnels et/ou de linteaux cintrés, les coffres des volets roulants seront masqués par un lambrequin ».***
Clôtures	Certaines règles relatives à l'édification de clôtures sont ajustées pour répondre aux réalités constatées et assurer la protection paysagère : 1. *« Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture* ***et/ou*** *les constructions situées sur le terrain considéré ».* 2. En secteur urbain et intermédiaire, quel qu'en soit la zone : *« En limites séparatives sont autorisés uniquement : [...]* *- Les dispositifs type lames occultantes verticales* ***(à l'exclusion des couleurs grises et noires),*** *s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,* ***doublés ou non d'une haie ;*** *- Les plaques en béton,* ***en matériaux composites ou en bois,*** *si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et* ***sous réserve d'une bonne intégration paysagère*** *».*

PROJET

	3. Pour tout secteur (urbain, intermédiaire, champêtre), que ce soit en limite séparative ou sur rue, la règle suivante est clarifiée ainsi : « […] sont autorisés uniquement : *Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé)* ***ou d'une grille festonnée, d'une hauteur totale d'1m80. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées d'une hauteur de 2 m maximum*** *» ;* *4. Les murs gabions sont désormais interdits. La liste des matériaux naturels autorisés est réajustée :* *« Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives,* ~~***gabions de tonalité pierres locales***~~ *».*
Implantation par rapport à la voirie en zones d'activités (Cf. page 59)	Pour favoriser la densité en zones d'activités, la règle minimale de recul par rapport à la voie a été réduite à 5m (au lieu de 10m) : *« En zone Uz, Uza et Uzc :* *Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum* ***de 5m*** *par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ».*

Modifications des annexes :	
RLPi	Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) de l'Agglomération Seine-Eure, approuvé le 29 juin 2023 et entré en vigueur le 1er septembre 2023 sera annexé aux deux PLUi du territoire.

PROJET

2. OAP thématique TVBn

L'Agglomération Seine-Eure met en œuvre pour l'ensemble de son territoire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame Verte, Bleue et noire ». Rendue obligatoire par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, cette démarche est l'occasion pour l'Agglomération Seine Eure de formaliser au sein d'un même document, le travail déjà effectué sur le territoire en matière de continuités écologiques, de présenter les grandes orientations qui vont guider notre action pour préserver la biodiversité mais également d'identifier les zones d'enjeux sur lesquels les efforts devront se concentrer pour récréer des corridors écologiques. Cette OAP thématique sera un des éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de Cohérence Territoriale (PLUI valant SCoT[1]).

Ce document a été conçu en transversalité avec les différents acteurs concernés. La représentation de l'Etat par l'intermédiaire de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), l'Office National des Forêts (ONF), le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) et l'Union Régionale des Collectivités Forestières de Normandie (URCOFOR).

Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme cette OAP définit entre autres les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elles pourront alors se décliner dans les règlements graphiques et écrits (Art. L151-8 du code de l'urbanisme).

a) L'OAP thématique TVBn de l'Agglomération Seine-Eure, un document qui s'inscrit dans la continuité des objectifs nationaux, régionaux et intercommunaux en faveur de la biodiversité

Le travail mené pour élaborer l'OAP thématique TVBn est la traduction locale des objectifs de développement durable au niveau national (loi climat et résilience) mais également au niveau régional avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Normandie, et au niveau inter-communal avec le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

❖ **Le SRADDET :**

Le SRADDET fixe de nombreux objectifs pour assurer un développement durable de la Région Normandie. Une partie de ces objectifs sont dédiés à la préservation de de la biodiversité :

- Objectif 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire ;
- Objectif 45 : Fonder la transition écologique et énergétique sur l'éducation au développement durable ;
- Objectif 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels ;
- Objectif 47 : Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la terre à la mer ;
- Objectif 61 : Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie ;
- Objectif 63 : restaurer et préserver le réseau de pelouses calcicoles ;
- Objectif 64 ; Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés ;
- Objectif 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité ;

[1] La démarche a été initiée à l'échelle des deux PLUi de l'Agglomération Seine-Eure. La même OAP a donc été déclinée dans le PLUi-H.

PROJET

- Objectif 66 : Promouvoir les actions en faveur de la biodiversité dans les secteurs de grandes cultures ;
- Objectif 67 : préserver les milieux rares et singuliers.

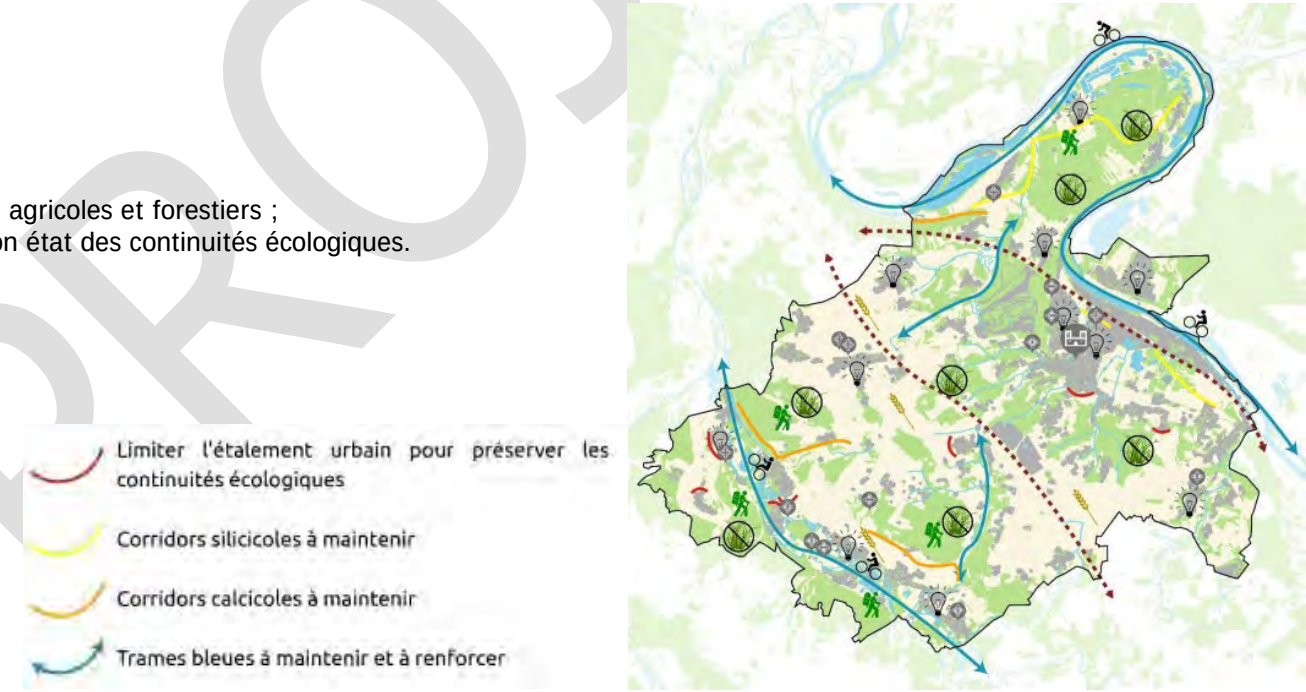
Dans un système de cercle vertueux, la mise en œuvre de la préservation de la trame verte, bleue participe à réussir à atteindre d'autres objectifs fixés par le SRADDET :

- Objectif 2 : Lutter contre le changement climatique ;
- Objectif 3 : Limiter les impacts du changement climatique ;
- Objectif 4 bis : Territorialiser la réduction de la consommation d'espace et s'inscrire dans la perspective du ZAN ;
- Objectif 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural ;
- Objectif 36 : Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour améliorer la qualité de vie et la santé des normands ;
- Objectif 37 : Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations ;
- Objectif 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique.

❖ **Le PLUI valant SCoT :**

Sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Eure Madrie Seine (CCEMS), le périmètre du SCoT et celui du PLUI sont les mêmes. C'est pourquoi le PLUI de l'ancienne CCEMS à valeur de SCoT. Le PLUI (et par conséquent le SCoT), dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définit les orientations générales des politiques :

- D'aménagement ;
- D'équipement ;
- D'urbanisme ;
- De paysage ;
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



PROJET

L'OAP thématique Trame Verte, Bleue et noire aura donc un impact sur chacune des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD visant à maintenir et conforter les continuités écologiques.

Au-delà de la hiérarchie des normes à respecter, l'OAP s'appuie sur l'étude trame verte, bleue et noire de l'Agglomération Seine-Eure réalisée en 2021. Grace au diagnostic de cette étude, on comprend que le territoire possède des spécificités qui lui sont propres. Alors que le territoire est très urbanisé, il est également très boisé et la présence de cours d'eau y est très importante également.

	Ancienne Région Haute-Normandie	Département de l'Eure	Agglomération Seine-Eure
Milieux boisés	17%	21%	32%
Milieux humides et plans d'eau	1%	1%	4%
Milieux artificialisés	12%	12%	19%

b) L'OAP TVBn, un cadre pour agir en faveur de la biodiversité sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure

C'est le croisement des objectifs environnementaux au niveau national, régional, et intercommunal, associé aux spécificités de notre territoire qui aboutit à déterminer 4 grandes orientations :

1. Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques – C'est la raison d'être de la trame verte et bleue. Conserver les espaces de vie de la biodiversité et les connecter entre eux pour permettre à la faune de pouvoir se nourrir, se reposer, se reproduire et également favoriser la diversité génétique. Il est à noter que la démarche a permis d'intégrer dans la cadre de la modification du PLUi-H les zones humides nouvellement identifiées sur le territoire.
2. Préserver les lisières forestières et aquatiques – Ce sont dans ces espaces, appelés écotones, que la biodiversité est la plus développée. Les forêts et les milieux aquatiques étant très présents sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure, c'est un axe majeur de cette OAP thématique.
3. Préserver l'armature Verte et Bleue – Les milieux artificialisés occupent aussi une grande place dans l'organisation de l'espace. Ils représentent potentiellement autant de risques de ruptures des corridors écologiques. Cette orientation vise à préserver un maximum d'espaces et de végétation en milieu urbain, comme autant de supports à la préservation et au développement de la biodiversité.
4. Préserver le réseau écologique de la trame noire – Les milieux artificialisés provoque naturellement de la pollution lumineuse la nuit. Là encore, la part des zones urbanisées sur le territoire explique cette dernière grande orientation et la volonté d'agir en faveur de la préservation de la trame noire, essentielle au cycle des espèces animales et végétales. Il est précisé que l'Agglomération a également intégré, dans le cadre de la première modification de son RLPi en cours, des dispositions visant à préserver la trame noire du territoire.

L'OAP thématique est un document multi-usage. Son premier rôle est bien évidemment de s'appliquer règlementairement. En effet, les différentes demandes d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations de l'OAP. Mais ce document est également un cadre pour faire évoluer les dispositions du règlement et des OAP sectorielles. Cette traduction réglementaire nécessite cependant un important travail de terrain et de concertation, qui ne pourra être mis en œuvre que progressivement, à l'image de celui initié sur le PLUi-H à l'échelle de huit communes.

PROJET

II. Modifications par commune

Ailly

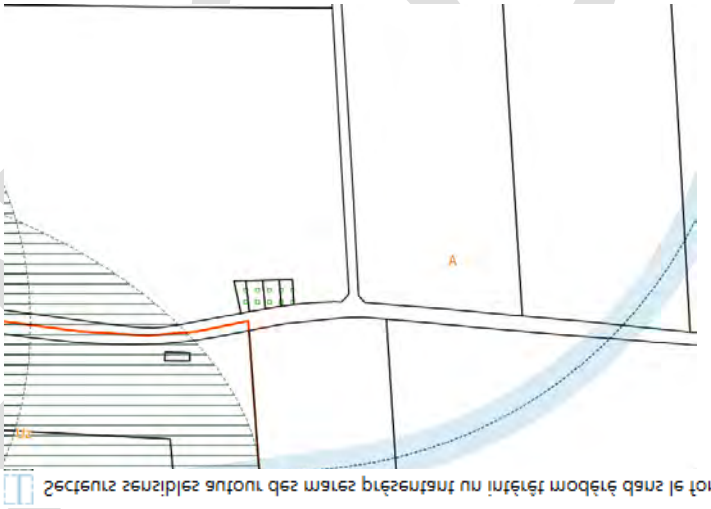
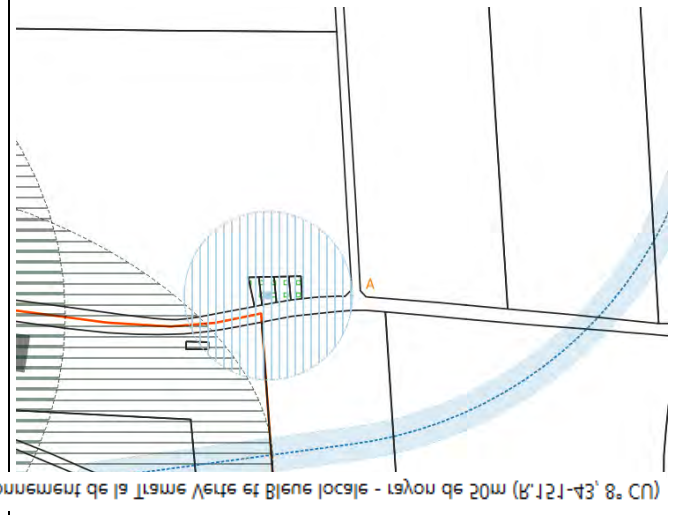


a) Préserver la trame verte et bleue locale

❖ Identification d'une mare

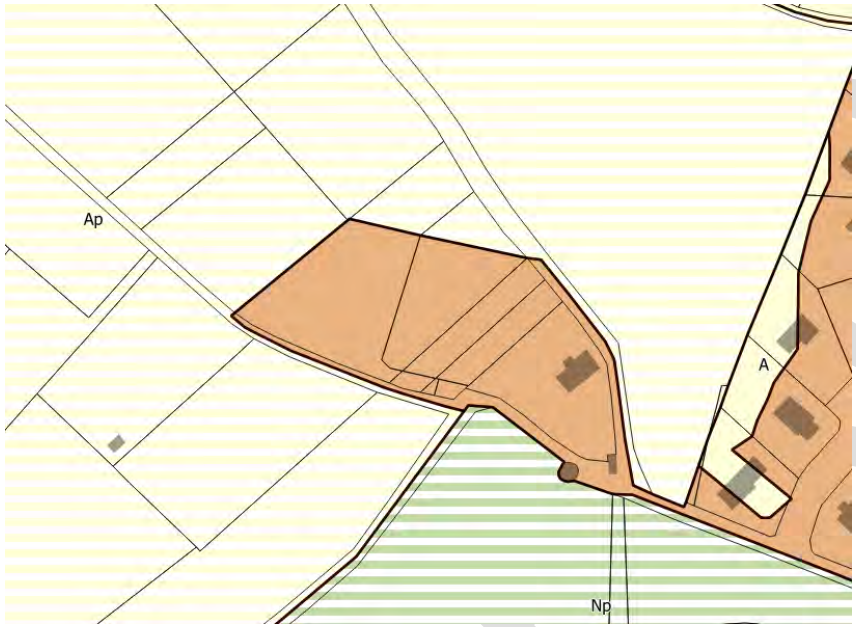
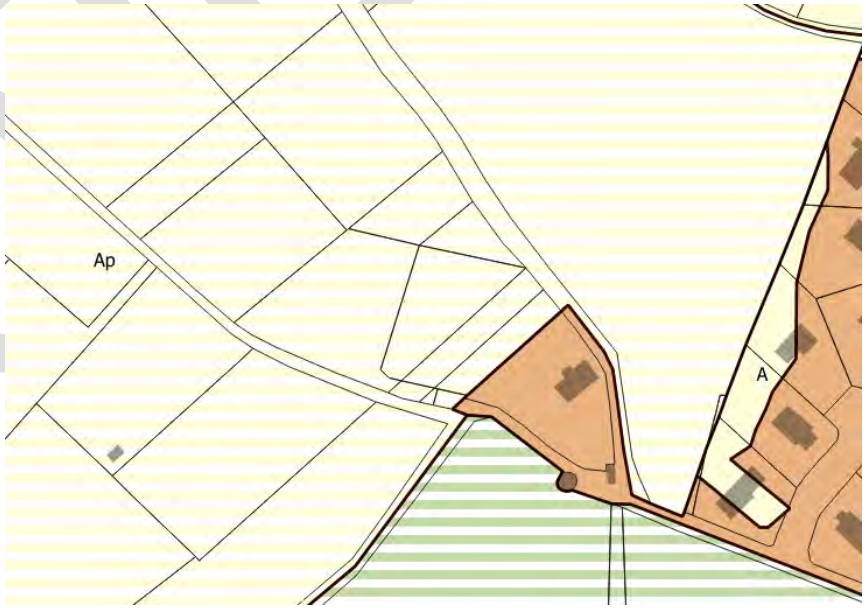
Le règlement du PLUi protège les mares du territoire. Elles sont identifiées au plan de zonage n°2 comme réservoir de biodiversité, disposant ainsi d'un intérêt fort pour le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale.
La mare recensée sur la parcelle B0080 le long de la route départementale s'inscrit désormais au règlement graphique comme élément environnemental à préserver.
Pour faciliter le passage de la petite faune sauvage, le classement de la mare implique des règles spécifiques pour l'édification de clôtures dans un périmètre adapté de 50m autour.



Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

a) Mettre à jour le zonage

La décision du Tribunal Administratif du 16 janvier 2025 a annulé l'ouverture à l'urbanisation des parcelles E798,799, 800,801,802, 803 et 804, approuvée lors de la modification n°1 du PLUi valant SCoT. Il a en effet été considéré que la modification n°1 présente un vice de légalité interne. Le classement du terrain en zone U ne pouvait pas être faite par une procédure de modification. Une révision était nécessaire. L'Agglomération Seine-Eure corrige cette erreur dans le cadre de la modification n°5 : les terrains restent ainsi inconstructibles (zone Ap) au plan de zonage, comme ils l'étaient avant l'approbation de la modification n°1 du PLUi valant SCoT.

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

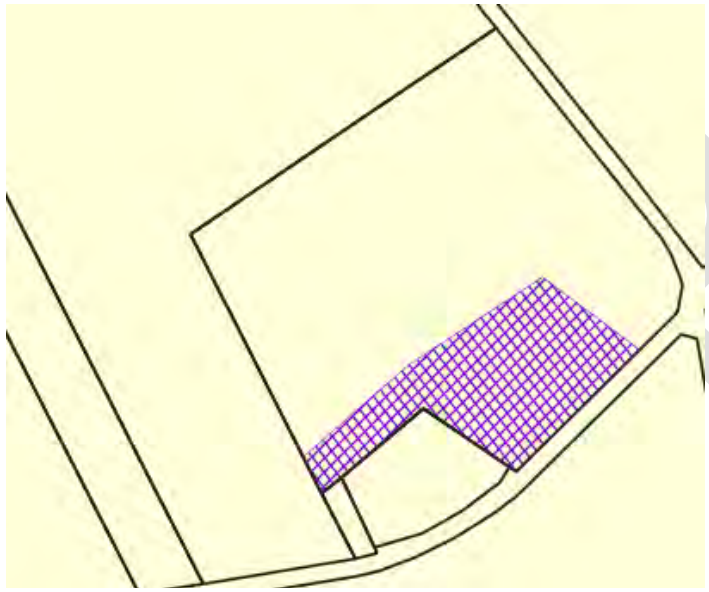
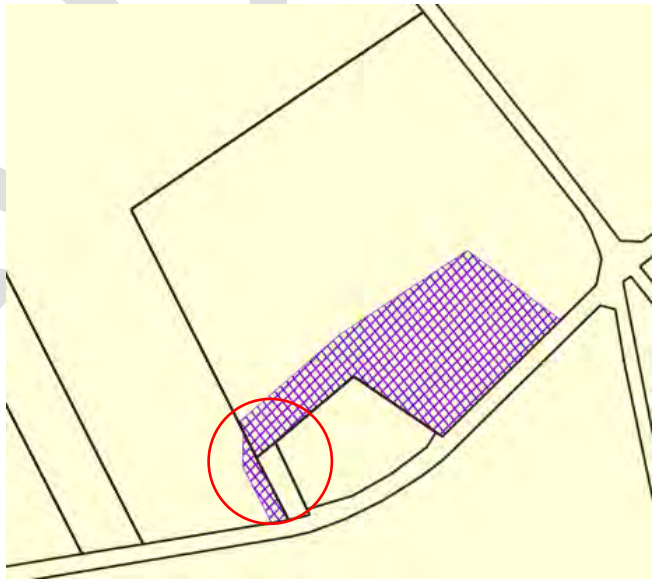
Fontaine Bellenger



b) Modifier / créer des emplacements réservés

❖ Agrandissement de l'emplacement réservé pour le projet d'extension du cimetière (FBL-ER2)

Un emplacement réservé est en place sur la parcelle ZB0034 pour envisager l'agrandissement du cimetière. La commune souhaite étendre cet emplacement réservé pour agrandir le parking existant sur la parcelle ZB0033. Une partie de l'emplacement réservé affecterait la parcelle ZB0032 sur une surface totale de 300m².

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

PROJET

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❖ Modification de l'OAP Gailloncel

L'objet est de faire sortir les trois parcelles AM0008, AM0009 et AM0010 de l'OAP sans remettre en cause les principes du projet d'aménagement voués à de l'habitation. Pour cette unité foncière d'une surface d'environ 4200m², les évolutions se résument ainsi :

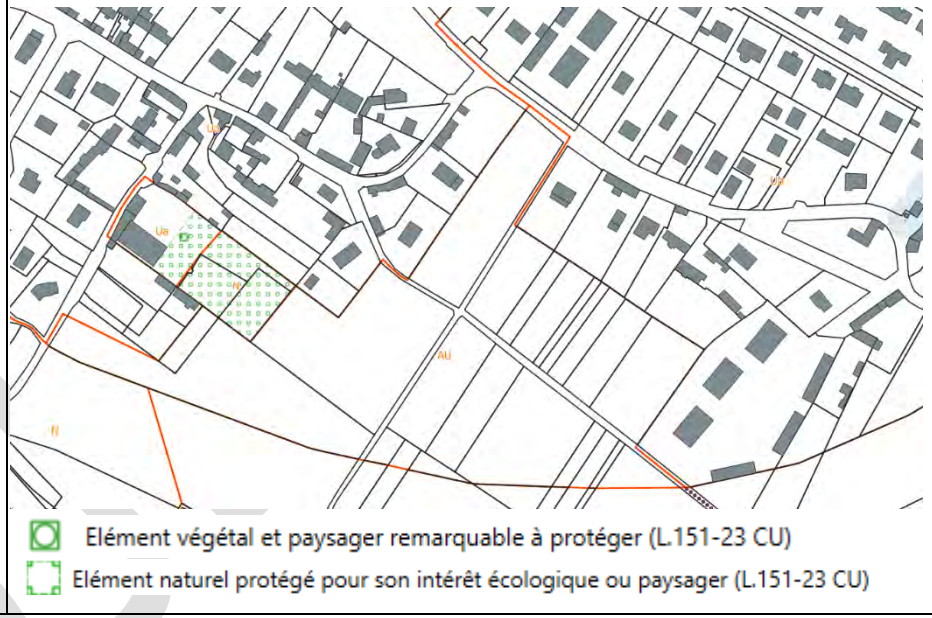
- La partie bâtie en front de rue de Mommerel basculera en zone Urbaine (U),
- La partie située en second plan basculera quant à elle en zone Naturelle (N) : elle est arborée, nécessitant une règlementation plus encadrée de manière à assurer sa préservation paysagère et ses atouts écologiques. Un arbre remarquable est à identifier sur la parcelle AM0010. Les plantations d'arbres seront préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La sortie des trois terrains de l'OAP Gailloncel a pour conséquence de supprimer un des trois accès prévus dans les dispositions. L'accès au site ne pourra plus se faire depuis la rue de Mommerel. Dans le cas où de l'aménagement du site, les futures habitations seront desservies uniquement par la rue de la Mare Hareng et la rue Georges Brassens (accès existants). L'article 2.2 « Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux » de l'OAP évoluera dans ce sens.

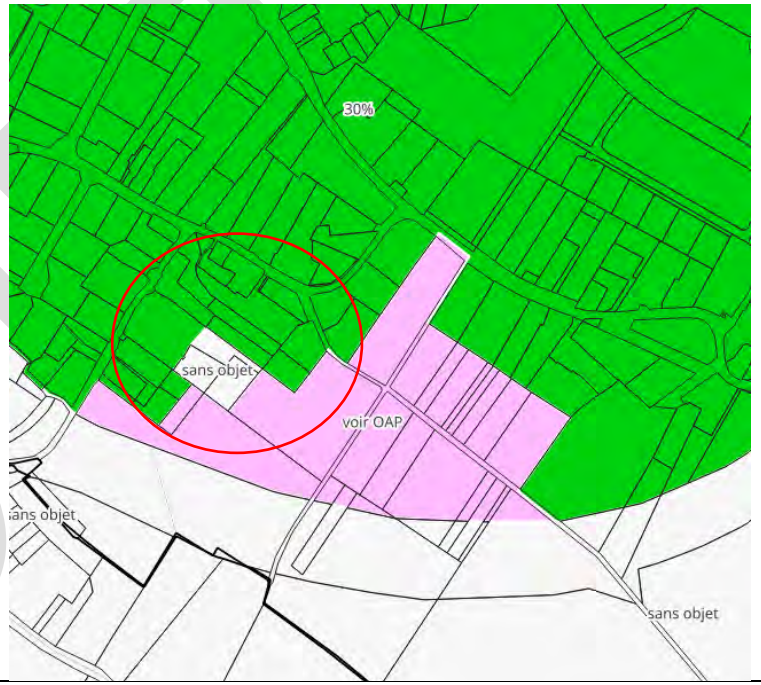
→ **Le plan de zonage règlementaire (n°1), le plan des risques, nuisances et protection (n°2), le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :**

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

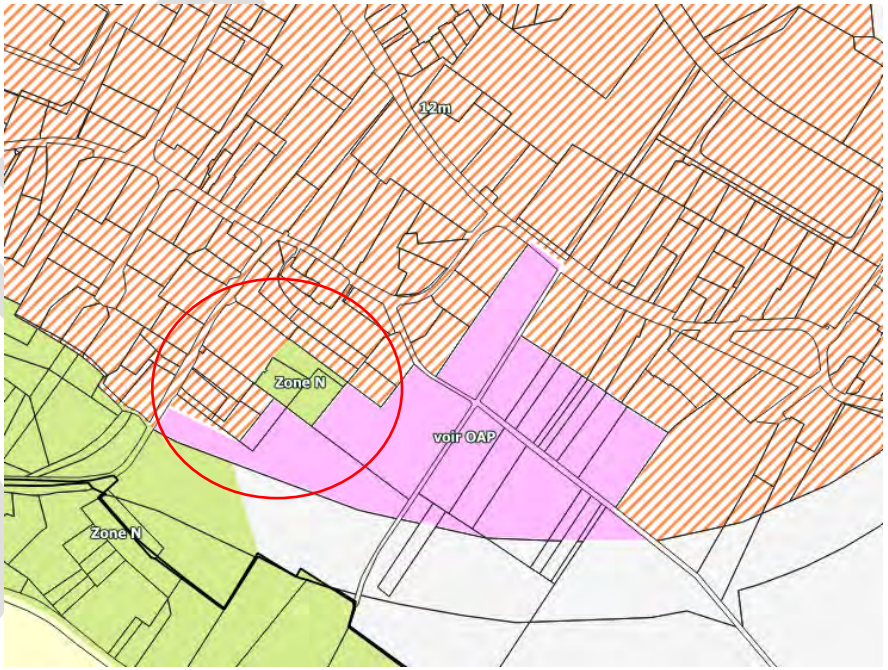
PROJET

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

PROJET

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
	Le taux des espaces libres de pleine terre s'élève à **30 %** pour les parcelles sorties de l'OAP et reclassés en zone U. Aucun taux n'est en revanche défini pour la partie déclassée en zone Naturelle (N). 

PROJET

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification
	Le plan des hauteurs applique une règle de **12m** au point le plus haut des constructions concernant le centre-bourg de Gaillon : les parcelles sorties de l'OAP appliquent désormais cette limite. 

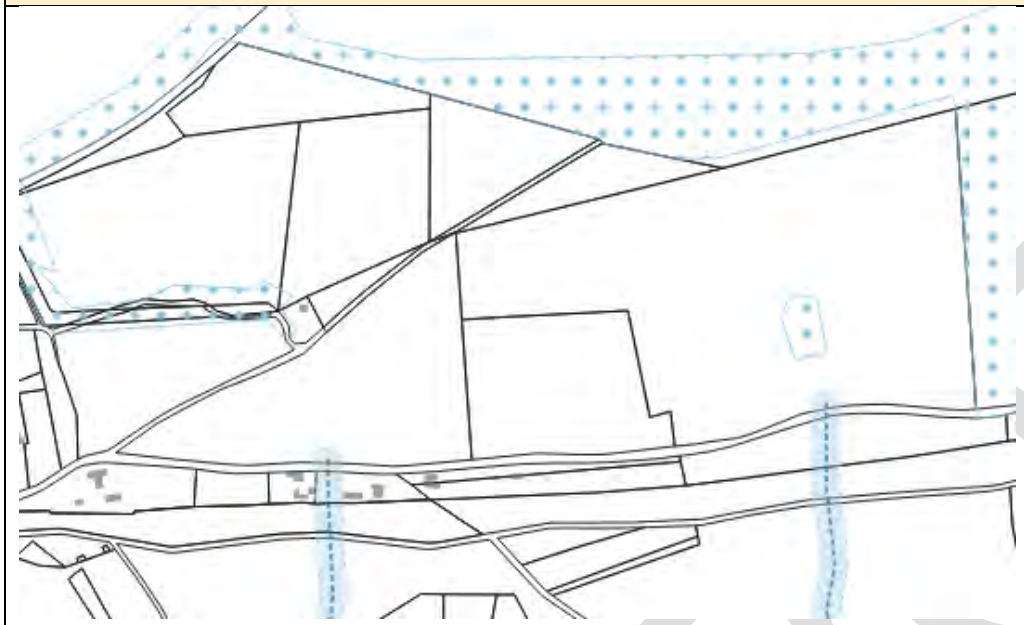
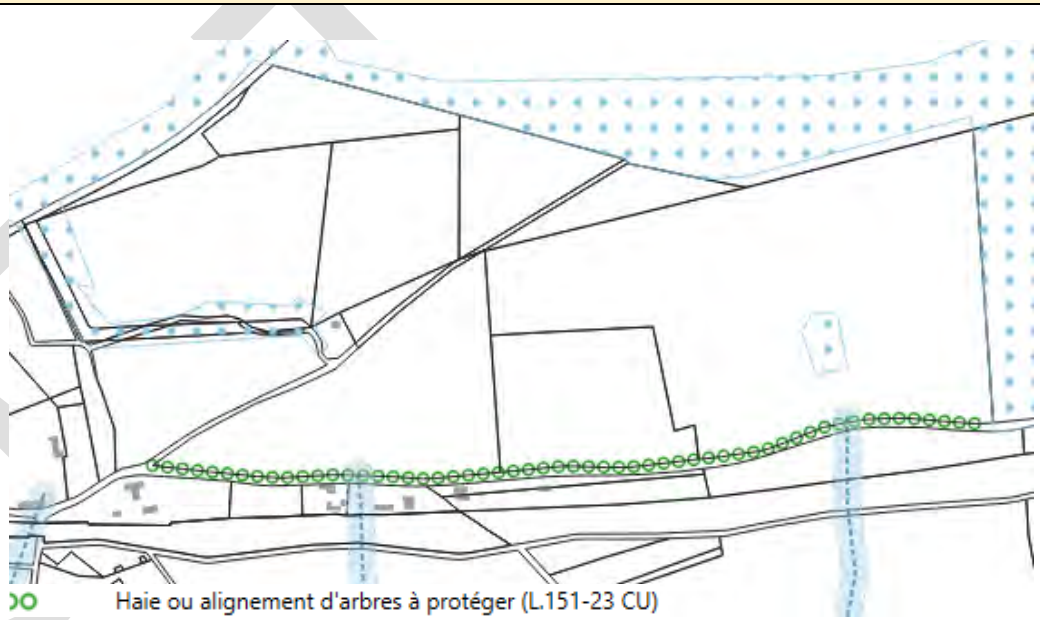
PROJET

Accès existant au site via la rue Georges Brassens 	**Accès existant au site via la rue de la Mare Hareng** 
Suppression de la possibilité d'accès via la parcelle privée AM0010 	**Arbre remarquable identifié au règlement graphique** 

PROJET

Les Trois Lacs

Dans le cadre du travail sur la Trame verte et bleue et la protection des éléments paysagers, la haie longeant la route de l'Ormais (Venables) est identifiée au plan de zonage afin qu'elle soit conservée.

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	



Vue aérienne

Saint Pierre la Garenne

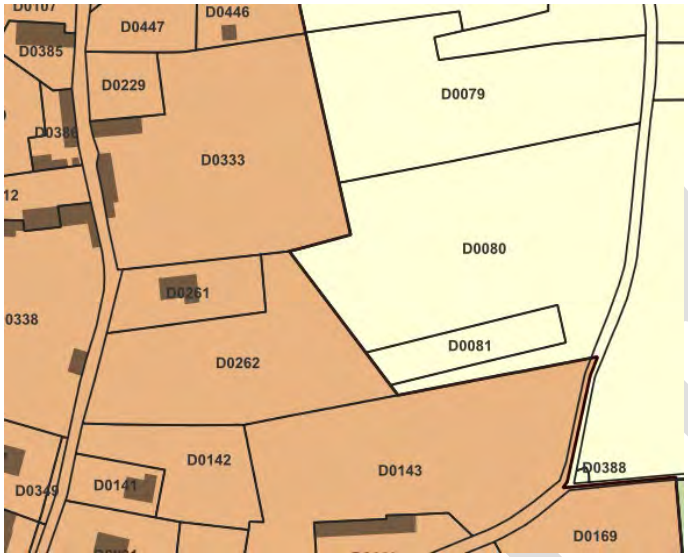
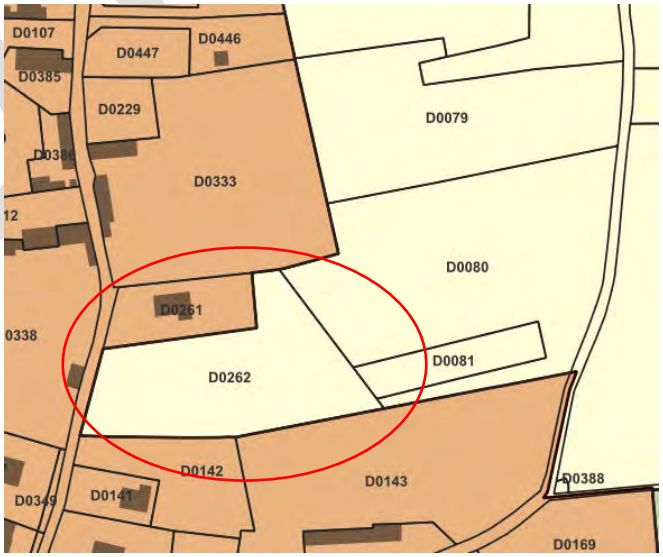


b) Mettre à jour le zonage

❖ Classements en zone Agricole (A) – rue du Val Asselin

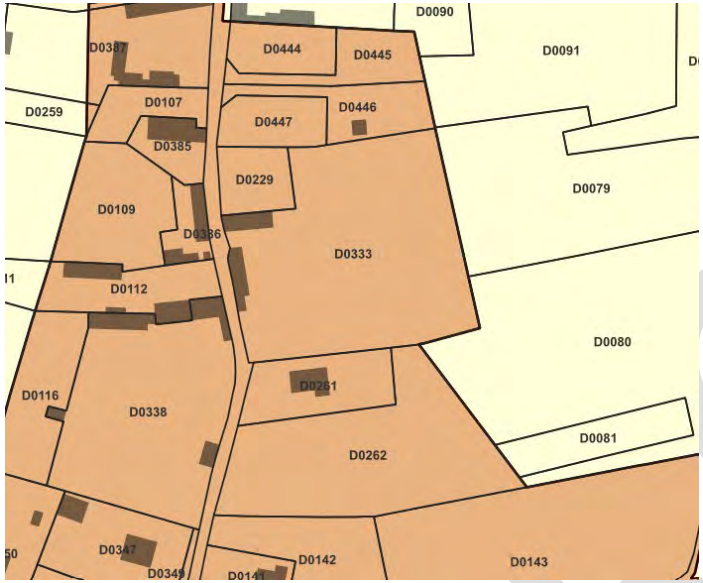
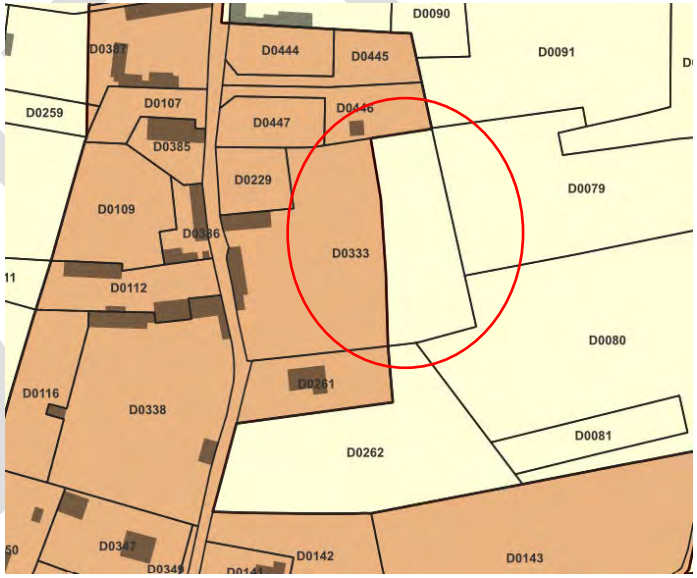
La parcelle D0262 actuellement classée en zone Ub – Surface de 4111m²

La modification vise à encadrer la constructibilité du secteur urbanisé de manière à préserver le caractère villageois de la zone. Le reclassement en zone Agricole (A) participe par ailleurs à l'objectif de réduction de la consommation foncière et à la prise en compte du corridor écologique traversant le terrain. La zone agricole joue en effet un rôle dans le bon fonctionnement de la trame verte de l'Agglomération Seine-Eure.

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

Le fond de la parcelle D0333, actuellement classée en zone Ub – Surface d'environ 2100m²

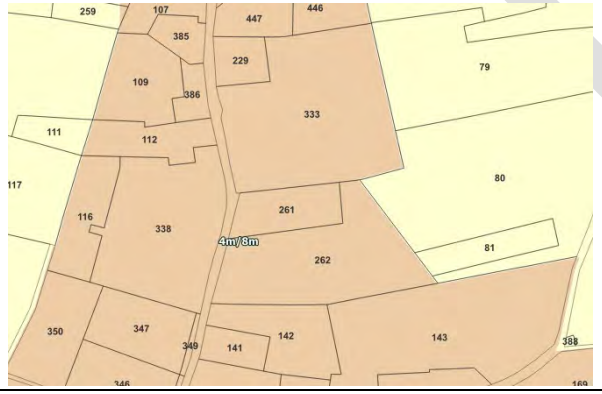
Le classement en zone agricole permettra d'assurer la préservation du fond de jardin traversé par un ruisseau et situé en continuité d'un pré qui n'a pas vocation à être bâti.

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

PROJET

Le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont modifiés aussi en conséquence :

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
	
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 50% .	La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en zone Agricole (A).

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification
	 Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la **zone agricole.**

PROJET

❖ **Classement en zone Naturelle (N) – rue Huchette**

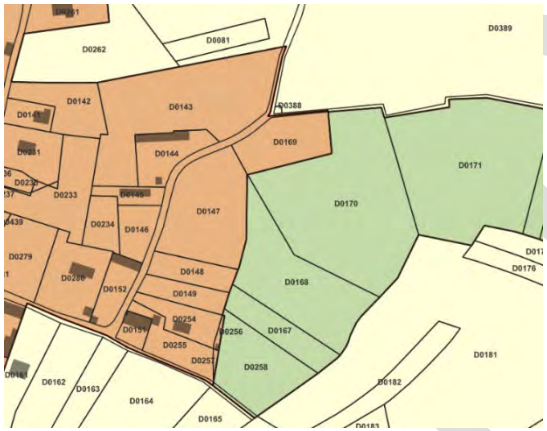
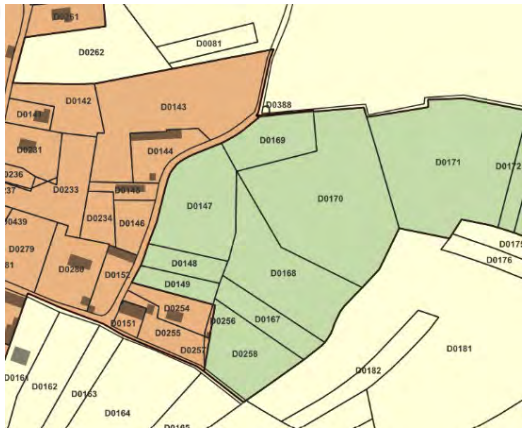
Les parcelles D0147, D0148, D0149 et D0169, actuellement classées en zone Ub – Surface de 7490m²

Le principe étant de préserver le massif boisé, d'éviter le défrichement voire poursuivre l'étalement urbain. Ce réservoir boisé constitue la trame verte et bleue locale, il doit ainsi être classé en zone Naturelle inconstructible. Il est ajouté une protection paysagère et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour garantir sa protection.



Entrée – parcelle D0169



Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

PROJET

b) Préserver la trame verte et bleue locale

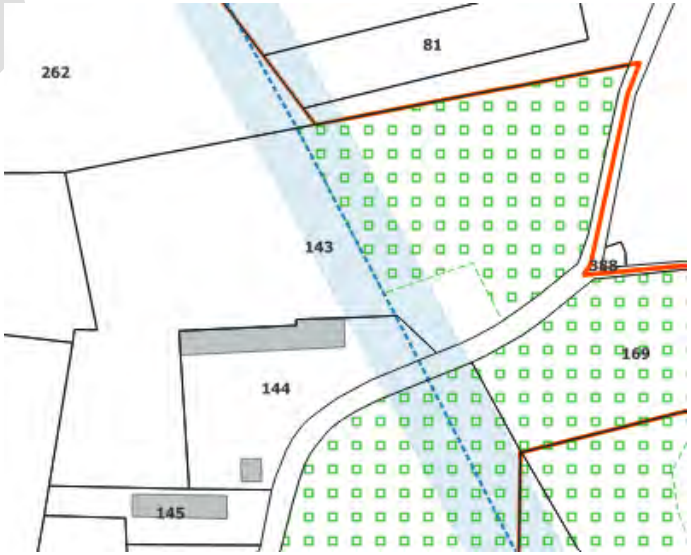


❖ **Protection d'espaces verts et arborés (application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)**

Rue Huchette - Parcelle D0143 :

Afin d'éviter la consommation de cet espace naturel, situé en deçà d'un axe de ruissellement répertorié, il a été jugé nécessaire d'assurer son maintien en appliquant l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Environ 2900m² de surface de la parcelle classée constructible (Ub) est de fait protégée de tout défrichement lié à un besoin de construction.

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

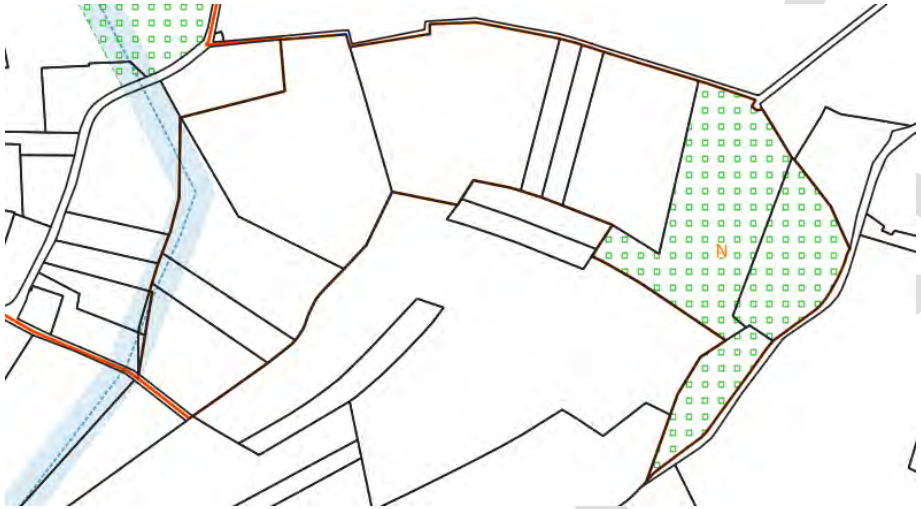
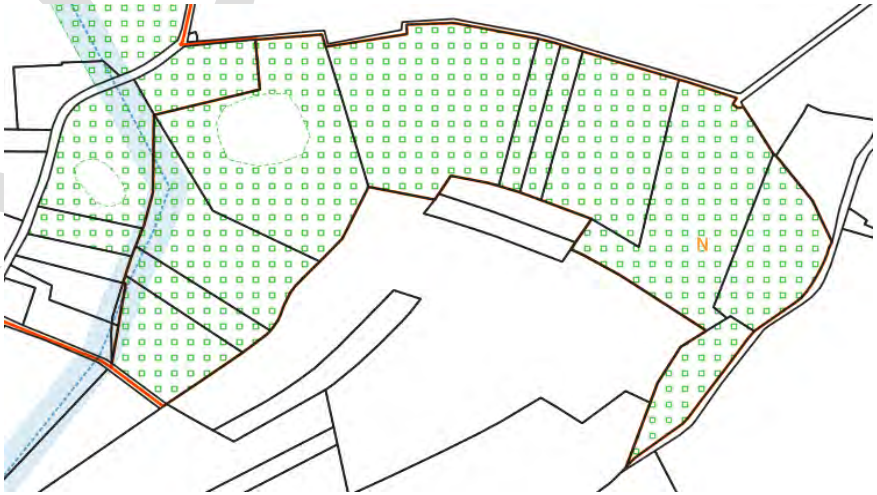
PROJET

Rue Huchette : Étendue de la protection à l'ensemble forestier

Une protection paysagère visant à préserver à la fois la trame verte locale et à la fois l'aspect paysager remarquable de village rural.

Les parcelles D0147 et D0170 sur lesquelles une habitation est existante seront également protégées à ce titre. Afin de permettre d'éventuelles extensions, la protection ne s'appliquera pas à l'emprise immédiate des habitations.



Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

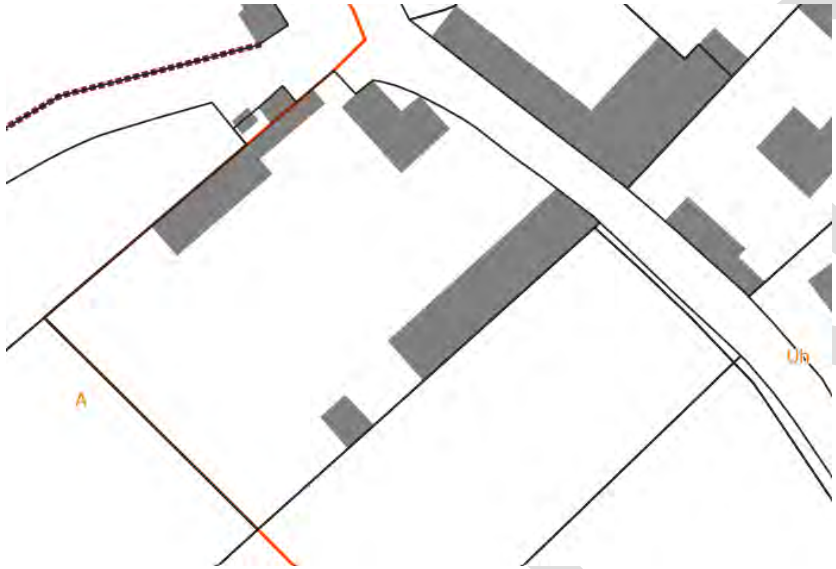
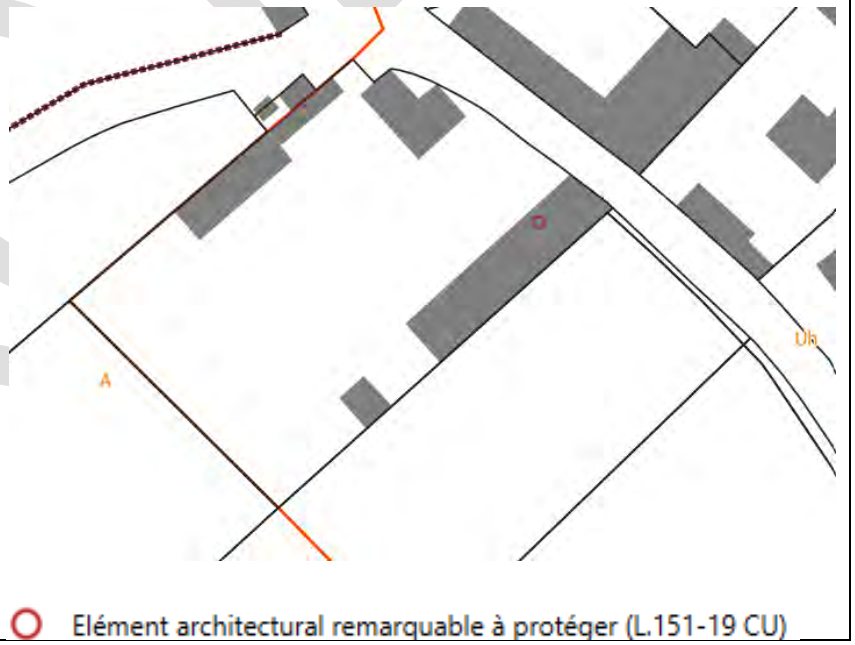
c) Ajouter des protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local

❖ Protection des murs et autres éléments bâtis

La commune de Saint-Pierre-la-Garenne est riche en petit patrimoine bâti. De nouveaux éléments architecturaux ont été recensés et seront identifiés au PLUi, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur protection. Les éléments bâtis repérés en tant qu'Éléments Remarquables du Paysage (ERP) se répartissent en deux catégories :

- Catégorie A : Le petit patrimoine vernaculaire (tels que les murs de clôture ou les façades de constructions)
- Catégorie B : Les bâtiments et éléments architecturaux remarquables.

Ces ERP sont repérés au plan de zonage n°2, ainsi qu'en annexe 4 du règlement écrit « Patrimoine bâti ».

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification Exemple : SPG.B.3 (rue du fond du Val)
	

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification Exemple : SPG.A.5 (rue du Val Asselin)
	 Elément architectural linéaire à protéger (L.151-19 CU)

PROJET

En rouge, les éléments remarquables du patrimoine (ERP) ajouté pour St Pierre la Garenne, en annexe du règlement :

SAINT-PIERRE-LA-GARENNE			
SPG.A.1	Mur de clôture	Rue du Fond du Val	AC0098
SPG.B.1	Lavoir	Rue du Val Asselin	D0128
SPG.B.2	Eglise	Rue du Fond du Val	AC0098
SPG.B.3	Corps de ferme ancien 	Rue du Fond du Val	AC0099

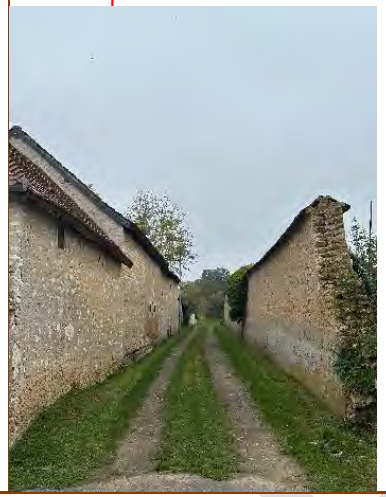
PROJET

SPG.B.4	Corps de ferme ancien et porche  	Rue du Fond du Val	AC0010 ; AC0009
SPG.A.2	Mur en pierres 	Rue du Val Asselin	D0099
SPG.A.3	Alternance de murs et de façades en pierres  	Rue du Val Asselin	D0229, D0386, D333, D0112
SPG.B.5	Pigeonnier et murs en pierres	Rue de l'ancien prieuré	D0339, D0341

			
SPG.B.6	Façades en pierres et porches  	Rue des Farguettes	C0393

PR

SPG.A.4	Alternance de murs, de façades en pierres et porche 		C0394
SPG.A.5	Murs en bauge et en pierres  	Rue des Farguettes	C0596, C0609
SPG.B.7	Lavoir 	Rue des Farguettes	
SPG.A.6	Mur en pierres	Rue des Farguettes	C0617

			
SPG.A.7	Mur en pierres 	Sente à l'Ane	C0164

PR

Saint Aubin S/Gaillon

a) Préserver la trame verte et bleue locale

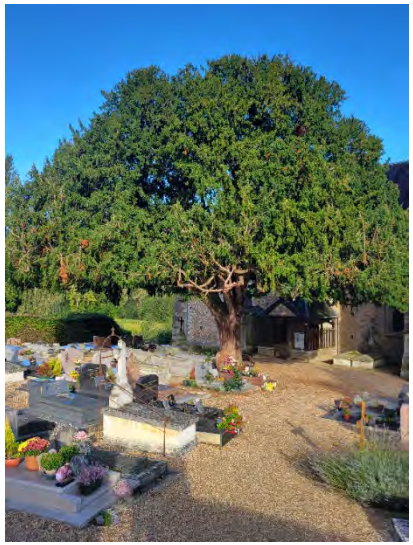
❖ Classement d'arbres remarquables

Il est identifié au plan de zonage n°2 des arbres remarquables afin qu'ils puissent être protégés par le règlement d'urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments paysagers ponctuels ont aussi un rôle à jouer dans le bon fonctionnement de la trame verte et bleue.

La commune est propriétaire de ce site faisant parti de la trame verte en raison d'un corridor écologique le traversant. Les parcelles ZK0637, 639 et 642, identifiées comme éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique répondent à cet enjeu environnemental.

Chêne – rue des Motelles	Identification au plan de zonage n°2
	 Elément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager (L.151-23 CU) Elément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 CU)

PROJET

If - parcelle AC0072 (cimetière)	**Identification au plan de zonage n°2**
	 Elément végétal et paysager remarquable à protéger (L.151-23 CU)
Cèdre – parcelle AC0001	**Identification au plan de zonage n°2**
	

PROJET

❖ Protection d'un ensemble parcellaire : AD0138, AD0139, AD0140, AD0142

Les quatre parcelles contigües représentent un ensemble maintenu en état naturel de plus d'un hectare. Cette continuité non bâtie est un réservoir de biodiversité devant être préservé pour répondre à la démarche de l'aménagement durable du territoire et d'intégration de la trame verte et bleue locale dans les documents d'urbanisme.



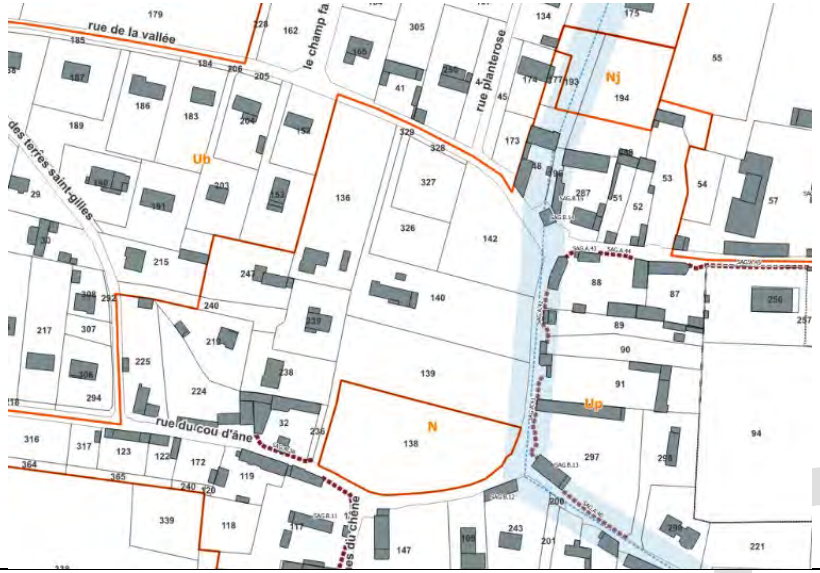
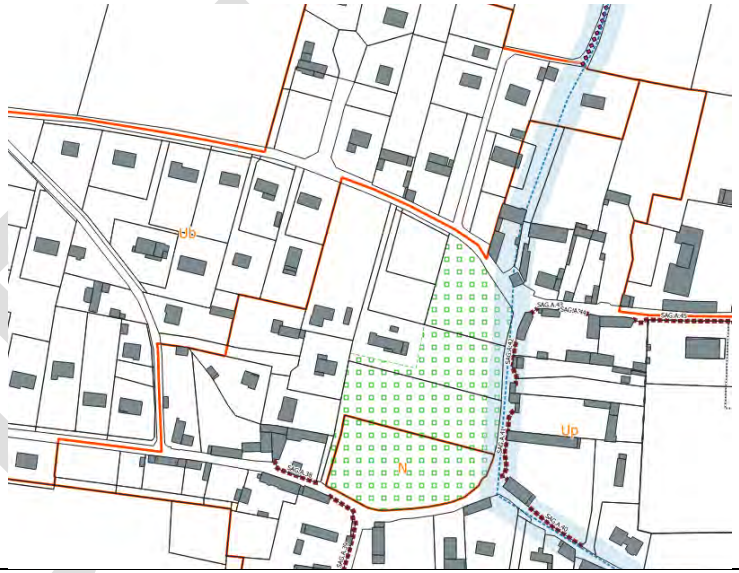
1. **La parcelle AD0138** a été classée en secteur Nj (Naturelle de jardin) lors de l'élaboration du PLUi valant SCoT en 2019. La zone Nj couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisés. Au vu de la vocation de la zone Nj et en sachant que la parcelle AD0138 est une unité foncière à part entière détachée de la parcelle bâtie AD0139, il est plus approprié qu'elle soit **reclassée en zone Naturelle (N).**

2. Pour maintenir et conforter la continuité écologique formée par ce réservoir naturel, le règlement peut délimites les espaces non bâtis à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Cet **ensemble parcellaire sera protégé** ainsi.

→ **Le plan de zonage règlementaire (n°1), le plan des risques, nuisances et protection (n°2), sont modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :**

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

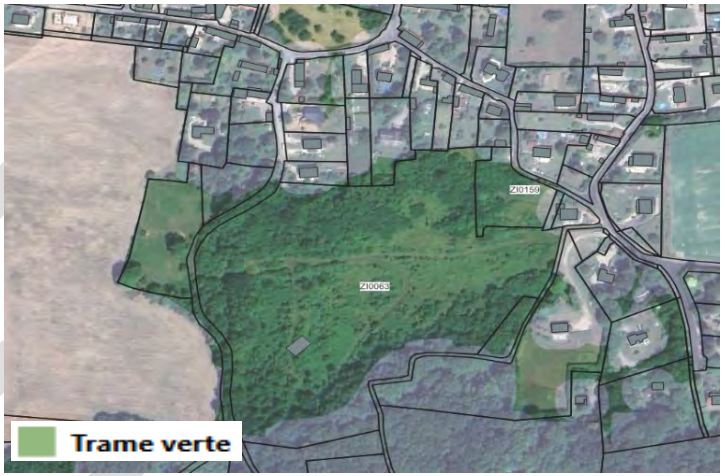
PROJET

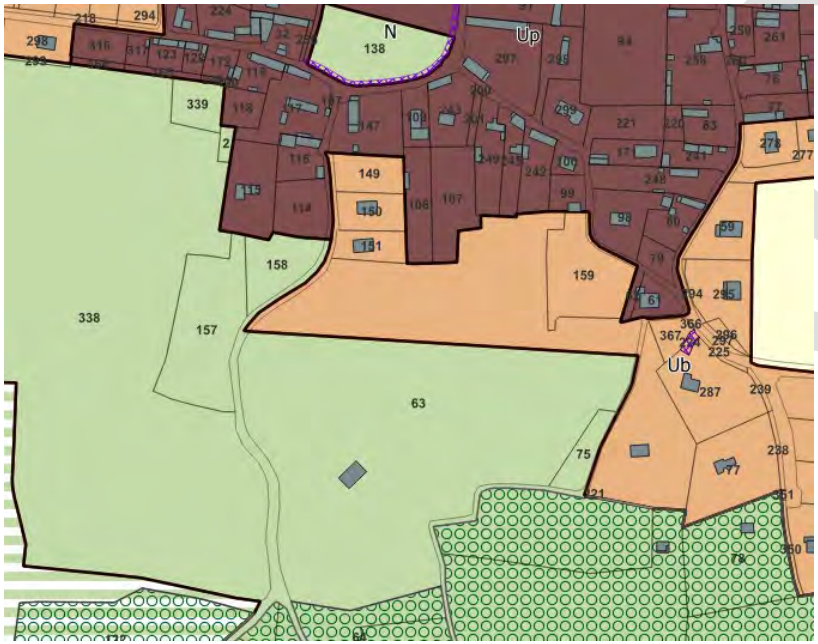
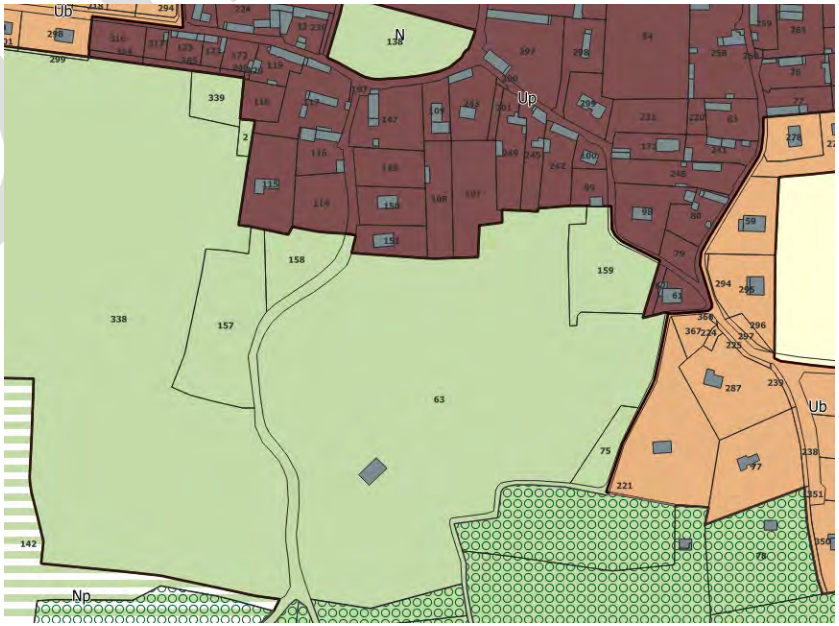
Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

PROJET

❖ Déclassement des parcelles ZI0063 et ZI0159

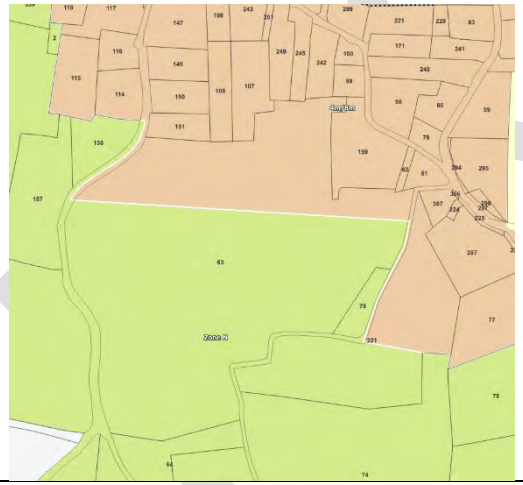
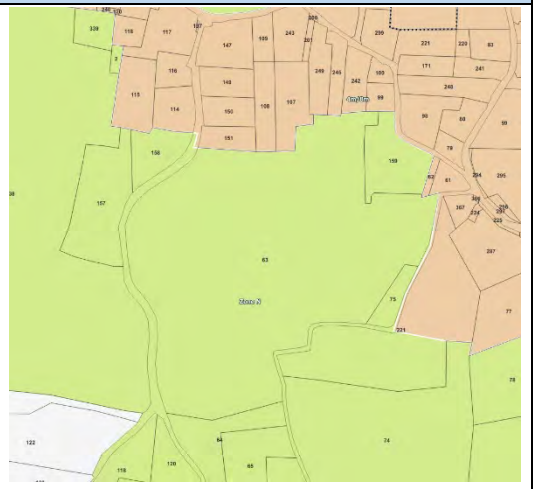
La parcelle ZI0063 est classée en zone constructible (Ub) sur 29% de plus de 4Ha, soit 12 196m² sont constructibles. La parcelle ZI0159 d'une surface de 2943m² est quant à elle entièrement constructible (zone Ub). Cet ensemble, aujourd'hui enherbé et arboré, constitue un réservoir de biodiversité participant à la trame verte et bleue locale. Afin de lutter contre l'étalement urbain et de préserver ces continuités écologiques, les surfaces classées en Ub sont déclassées en zone N (naturelle), inconstructible.



Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

Le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont également modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **70 %.** 	La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en **zone Naturelle (N).** 

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification
	Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la **zone Naturelle.** 

b) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❖ Création d'une OAP Hameau de Habloville

Afin d'assurer la préservation de l'urbanisme rural et de l'architecture qualitative existante du hameau de Habloville, une OAP sectorielle « Habloville » est créée pour définir les conditions d'aménagement. Le site correspond à une surface d'environ 6 600m², issue de la superficie quasi-totale de la parcelle AD0094 (sur 4700m² environ), d'une partie de la parcelle cadastrale AD0257 et de la parcelle AD0256 (sur 1900m² environ).
L'ensemble du terrain se situe en zone Up (secteur urbanisé aux caractéristiques patrimoniales et architecturales à préserver) du PLUi valant SCoT. Les dispositions de l'OAP viendront s'ajouter au règlement de la zone Up.

Etat existant :
Le terrain est actuellement dépourvu de toute construction (le bâtiment présentant la parcelle n°256 n'existe plus). Il se compose d'une surface artificialisée (surface recouverte de matériaux minéraux et composites) de 1800m² en première partie, puis d'un espace maintenu naturel en seconde.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°1





ORIENTATIONS :	
• **Objectifs**	L'objectif est de développer au **maximum 4 logements.**
• **Accès**	L'accès au site devra se rattacher à la voie existante : rue de la Vallée. La voie de desserte interne sera d'une largeur suffisante, d'au minimum 6m. La voie sera publique : elle pourra aussi être emprunté par les visiteurs du four à pain (parcelle AD0298), propriété de la commune.
• **Implantation**	Il est imposé qu'au minimum une future habitation vienne s'implanter sur la rue de la Vallée afin de reconstituer la cohérence architecturale en termes de volumétrie du bâti existant. L'implantation pignon sur rue inscrira la future habitation en continuité de la morphologie de la séquence urbaine de la rue. Le pignon sera d'une largeur maximum de 7m.
• **Architecture**	– Les nouvelles constructions devront suivre le style existant, de ce fait, les volumes seront parallélépipédiques (pas de A, V, W, X, Y, ou Z). La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser le R+C. – Les toitures se composeront de tuiles rouge-brun. La tuiles de pays est accordée. – Les débords de toit seront d'au minimum 20cm en façade (pas d'obligation en pignon). – La pente de toit sera d'au minimum 45°, sans croupe. – Les façades principales seront de teinte brique : brun, terre-beige et les modénatures : ocre rouge moyen, marron moyen ou rose-brun. Le blanc, le gris et le noir ne sont pas autorisés. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée. – La façade donnant directement sur la rue se composera d'un autre matériau que l'enduit, comme le bardage bois (s'il ne recouvre pas intégralement la façade) ou la brique, afin de respecter la cohérence architecturale en matière d'aspect extérieur du bâti.  – La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. – Maintien du mur en bauge existant et du mur de soutènement en pierres. – Clôtures : o En limites séparatives : il sera imposé un grillage simple torsion et la plantation d'une haie composée d'essences locales. o Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération : Sur la rue de la Vallée, le mur de soutènement en pierres sera dans la mesure du possible conservé, il sera surmonté d'un grillage doublé d'une haie ou d'une plante grimpante.

PROJET

	o La transition entre l'espace bâti et le milieu naturel sera traitée par la pose d'un grillage à mouton, doublé d'une haie ou d'une plante grimpante.
• **Environnement**	Les espaces laissés en pleine terre représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible. La transition entre le terrain à bâtir et l'espace naturel à conserver devra davantage être assurée par une frange végétale. Au niveau de la partie sud du site, le fond de jardin sera préservé de toute construction. L'arrière du site sera mis en valeur par la création d'un verger et/ou d'un boisement ouvert au public. Les arbres existants seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération.
• **Schéma de principes**	

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❖ Évolution de l'OAP route de Gaillon – protection paysagère

L'OAP route de Gaillon a pour objectif de développer une dizaine de logements dont 20% de locatifs sur une surface d'environ 7500 m².

Le site présente des spécificités environnementales auxquelles il est important de tenir compte dans l'aménagement de cette future opération. Cet espace vert entièrement engazonné et arboré présente un intérêt paysager et écologique à préserver :



Il s'agit d'un véritable réservoir de biodiversité traversé par un corridor écologique, ainsi nécessaire au bon fonctionnement de la trame verte et bleue (TVB).



Dès lors, il est proposé pour protéger le site et assurer le respect des milieux naturels existants, que les futures constructions s'inscrivent dans une démarche environnementale. Le développement de la commune serait ainsi maîtrisé dans le respect de son identité rurale. L'insertion du bâti à travers la préservation des espaces verts et des arbres garantissent aussi une entrée de bourg qualitative.

Par ailleurs, le projet contribuerait aux objectifs du ZAN. En effet, un projet compact et sobre évite l'étalement et concentre l'urbanisation sur une emprise limitée, tout en répondant aux besoins en logements. L'imperméabilisation et les terrassements seront limités, et il sera favorisé l'usage de matériaux biosourcés et perméables.

PROJET

ORIENTATIONS MODIFIÉES VISANT A PROTEGER LE CARACTERE NATUREL DU SITE :	
• **Environnement**	→ <u>Les futures constructions tiendront compte de la coulée verte du site correspondant à la trame verte, elle devra être préserver de toute construction</u> : La frange constituant la trame verte devra être maintenue et traitée comme espaces de jardin ou espaces paysagers et demeurer à l'état naturel. L'objectif étant de préserver l'identité naturelle du site qui participe à la préservation de la trame verte et bleue locale.
• **Voirie et cheminement**	L'emplacement de la voirie sera centré entre l'espace boisé à préserver et la zone urbanisable. L'accès s'effectuera au niveau du portail existant. La voirie interne sera un chemin stabilisé composée de matériaux naturels. Une zone perméable en pavé, joints, herbes serait à aménager comme zone de stationnement et de retournement.
• **Schéma de principes**	

PROJET

a) Modifier / créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❖ Modification de l'OAP du Pipet

L'objectif initial est de développer environ 5 logements sur 6000m².

Or, le secteur d'OAP de la côte du Pipet étant concerné par des problèmes d'infiltrations des eaux pluviales dans le sol, il a été jugé nécessaire de revoir les objectifs d'aménagement.

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales a en effet été évaluée pour ce terrain par les services techniques de l'Agglomération Seine-Eure lors de la demande de permis d'aménager de 2023. Il a été conclu que la perméabilité du terrain est médiocre. Les services prescrivent ainsi une **superficie de parcelles suffisantes** pour garantir la gestion des eaux pour éviter tout risque de dysfonctionnement et de nuisances pour les futurs habitants et les habitants des constructions voisines. L'objectif étant que l'urbanisation du site n'aggrave pas les difficultés d'infiltration constatées.

Afin d'assurer la salubrité et la sécurité publique, il est ainsi à ce stade proposé les principes suivants :

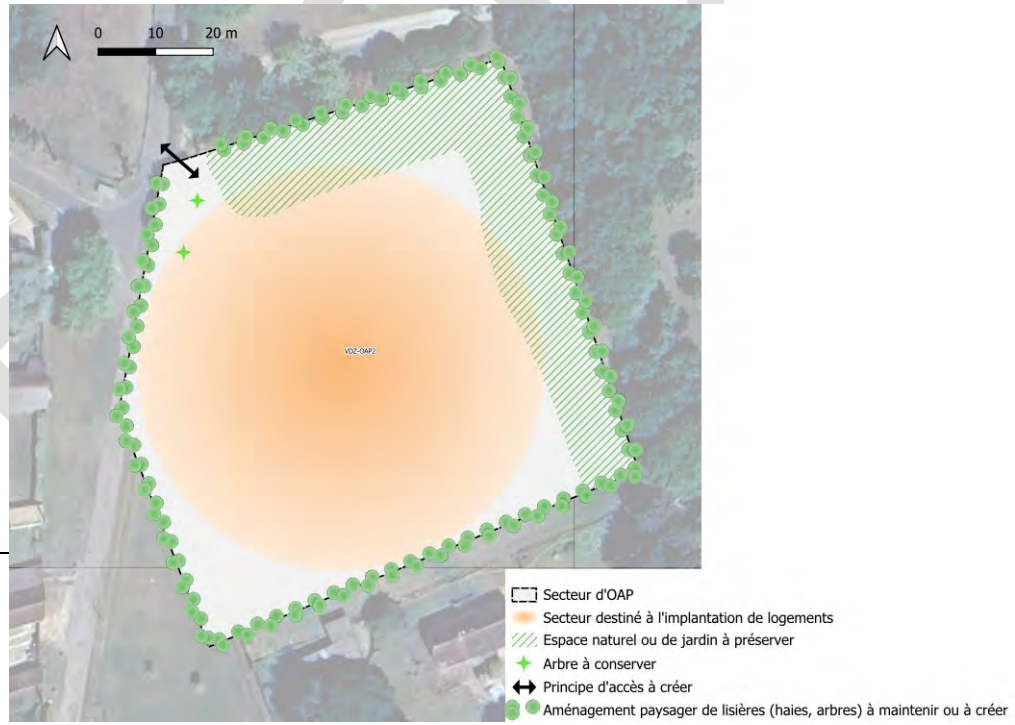
1. **Réduire le nombre d'habitations maximal à 3 ;**
2. **Augmenter le taux d'espaces libres de pleine terre perméable de 70% à 90%,** afin d'éviter une artificialisation des sols trop importante.
3. **Imposer un accès commun** aux 3 lots et qui sera **rattaché au chemin existant.**







PROJET

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
• **Objectifs poursuivis**	L'objectif est de développer **3** logements au maximum.
• **Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux**	**L'accès sera commun** aux 3 habitations et sera rattaché au chemin existant, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La voirie privée devra être conçue avec un **revêtement perméable et ne devra pas excéder 25m de long.**
• **Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques**	*Augmenter le taux des espaces libres de pleine terre perméable à conserver sur le site, pour assurer une bonne gestion de l'assainissement et de l'infiltration des eaux pluviales, passant de 70% à 90% :* Il sera imposé la plantation **d'au moins trois arbres** d'essence locale sur chacun des terrains à bâtir de l'opération, à choisir parmi la liste annexée au présent document. Les **espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 90 %** de la superficie de chaque terrain constructible. Le projet permettra une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. La gestion des eaux de pluies devra être assurée sur l'ensemble du site. Tout aménagement permettra une bonne infiltration, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation du sol.
• **Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère**	*Il est ajouté la disposition suivante :* Un **traitement paysager de qualité devra être prévu sur le pourtour du site** pour une intégration paysagère optimale des terrains bâtis, tel qu'indiqué au schéma de principe ci-dessous.
• **Schéma global des principes d'aménagement**	

PROJET

❖ **Réalisation d'une étude d'entrée de ville (Vieux-Villez) – <u>ANNEXÉE A LA PRÉSENTE NOTICE</u>**

L'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme compromet la réalisation de l'OAP rue des Landes prévoyant le développement d'environ 9 logements. Le terrain étant en effet situé hors agglomération et le long de la RD6015 :

Article L.111-6 : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites* ***dans une bande de soixante-quinze mètres*** *de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

La construction des futures habitations serait donc interdite, sauf si une étude vient justifier que les dispositions de l'OAP sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages (application de l'article L.111-8).



Bande de 75m d'inconstructibilité

❖ Modification de l'OAP des Landes (Vieux Villez)



Les dispositions de l'OAP des Landes sont révisées pour que le projet d'aménagement prenne davantage en compte la qualité paysagère existante, en particulier l'impact visuel et environnemental produit par les futures constructions dans le fond de scène forestier et la trame écologique existante :

→ Le nombre de logement sera réduit,
→ Les accès sont individualisés pour chaque habitation
→ Le taux minimum d'espaces libre perméable est renforcé,
→ La végétation est valorisée : imposer la plantation d'au moins trois arbres par terrain à bâtir pour garantir la continuité du corridor,
→ Réduction du périmètre : la surface boisée est à basculer en zone Naturelle (N).

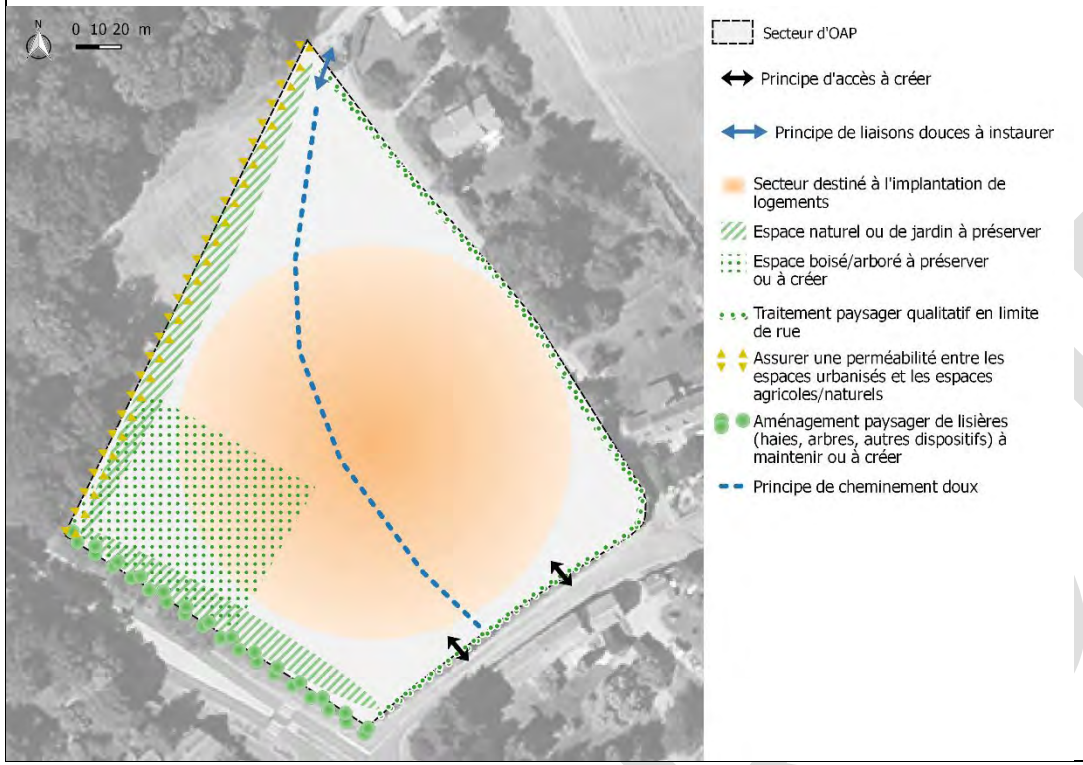
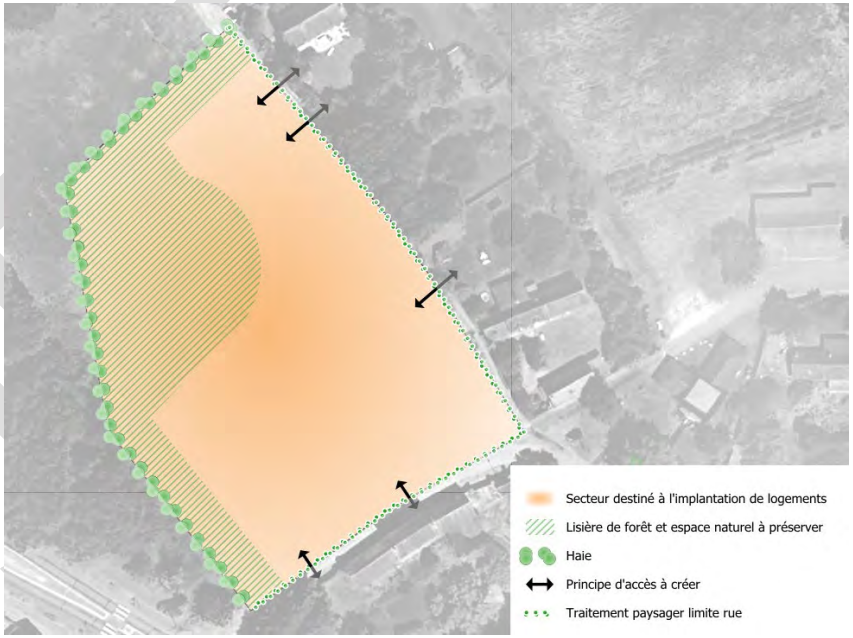
La trame verte est à valoriser dans le projet : les espaces végétalisés seront au maximum conservés.

ORIENTATIONS MODIFIÉES :	
• **Superficie du site**	Le secteur d'OAP est d'une superficie de ~~1ha~~ 0.72ha.
• **Les objectifs poursuivis**	2.1 L'objectif est de développer ~~environ 9 logements~~ au maximum 5 logements. 2.2 Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue de l'Eglise, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Il sera aménagé un accès propre à chaque habitation, depuis la rue de l'Eglise et du chemin des Landes.
• **Qualité environnementale**	- La plantation ~~d'un arbre~~ d'au moins 3 arbres d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération. - Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum ~~70%~~ 80% de la superficie de chaque terrain constructible. - Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites. En cas de grillage, celui-ci devra être doublé d'une haie végétale. - Un traitement paysager de la lisière boisée sera recherché pour assurer une bonne insertion paysagère des aménagements.

PROJET

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

PROJET

Schéma de principe AVANT modification	Schéma de principe APRES modification
	

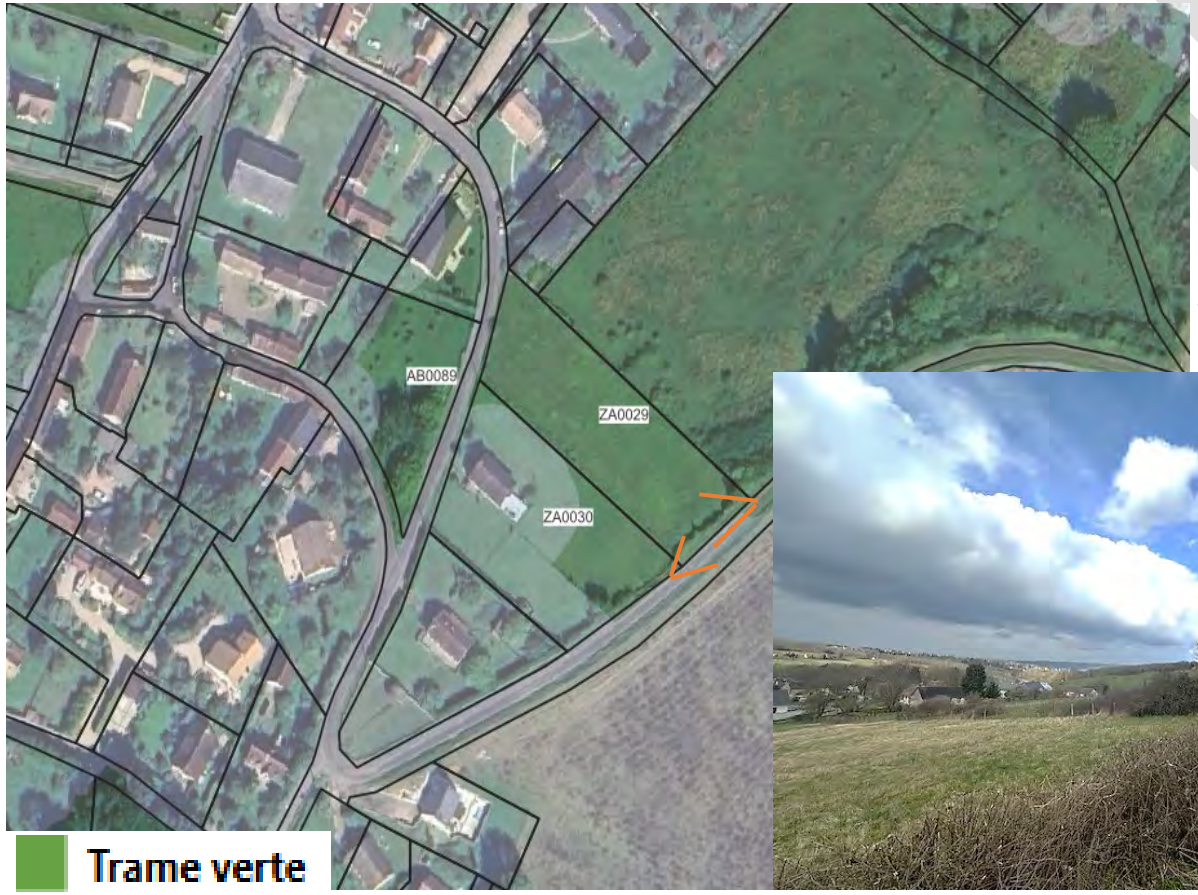
PROJET

Saint-Etienne-Sous-Bailleul

a) Mettre à jour le zonage

❖ Réduction d'une zone U – rue de la Croix de l'Orme.

Les trois parcelles cadastrées ZA0029, ZA0030 et AB0089 sont actuellement classées en zone Urbanisée (U) du PLUi. L'objectif recherché est de préserver au maximum l'intérêt paysager et écologique du site. La consommation de ces espaces naturels pourrait par ailleurs perturber le fonctionnement de la trame verte locale en créant des ruptures écologiques.



- La parcelle ZA0029 d'une superficie de 2570m², aux abords d'un secteur agricole, sera déclassée en zone Agricole (A) sur sa partie haute afin de limiter sa constructibilité à une seule habitation.

- La parcelle ZA0030, d'environ 2800m² environ, est déjà bâtie. La modification du PLUi vise, aux mêmes titres que la parcelle ZA0029, au déclassement de la partie haute, non construite, en zone Agricole (A).



PROJET

Les parcelles AB0087 et AB0089, d'une surface totale d'environ 1920m², situées quant à elles entre terrains déjà bâtis représente néanmoins un espace vert arboré à valeur paysagère et écologique en entrée de bourg. Il fait partie structurante de la trame verte et dessine la continuité écologique avec la plaine. Elle sera ainsi protégée en partie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour garantir sa préservation. Une surface d'environ 400m², située le long de la rue de la Vieille (partie sud-ouest de la parcelle), est maintenue constructible.

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

Vue 1 :

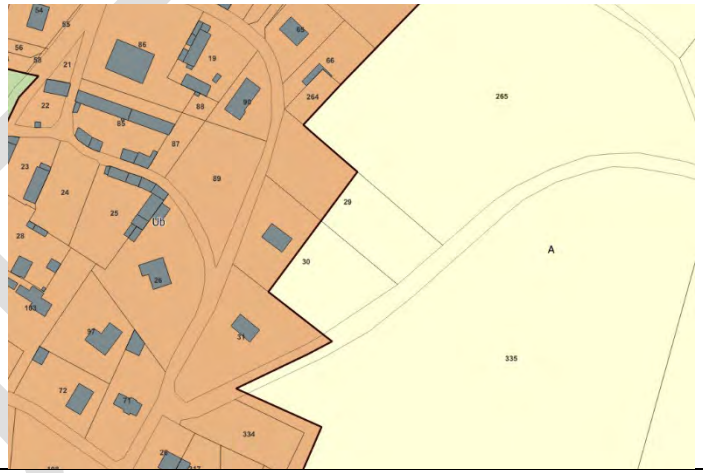


Vue 2 :

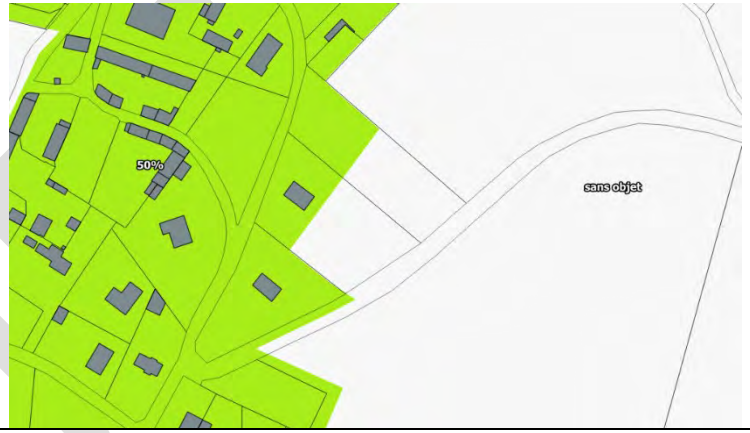


PRO

→ **Le plan de zonage n°1, le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs sont aussi en conséquence pour tenir compte du déclassement en zone Agricole :**

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

Plan des hauteurs AVANT modification	Plan des hauteurs APRES modification
	Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la **zone Agricole.** 

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **50%.** 	La règle du taux d'espaces libres maximum ne s'applique pas en **zone Agricole.** 

PROJ

❖ Évolutions règlementaires pour l'ancien site industriel Dorémus

L'entreprise de boyaux naturels basée à St Etienne Sous Bailleul s'est depuis peu installée à Courcelles S/Seine. Les anciens locaux industriels se situent au cœur d'un écrin de verdure d'intérêt pour lequel il convient d'assurer sa préservation, aussi bien sur le volet paysager qu'architectural :

Des projets de réhabilitation et de rénovation sont envisagés pour changer la destination des locaux, passant d'un usage d'activités économiques à de l'habitation,

Ancien réfectoire à réhabiliter pour créer une habitation, et le moulin à protéger :



Le site (parcelle ZA0273) étant classé en zone Uz du PLUi valant SCoT, au sein de laquelle seuls les bâtiments d'activités économiques sont autorisés.

Il est ainsi visé lors de la présente modification de supprimer la règlementation Uz qui n'est plus appropriée au site, en remplacement de :

→ La règlementation Ub (Urbanisé), limitée au périmètre bâti,
→ La règlementation N (Naturelle), sur les espaces d'herbage au pourtour du site.

→ Afin d'assurer la protection et la valorisation paysagère du site, le règlement identifiera le site comme un secteur à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

La réhabilitation en habitation pourra ainsi se réaliser, mais toute nouvelle construction y sera interdite.

→ Par ailleurs, le moulin présent sur le site sera identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme patrimoine bâti à protéger.

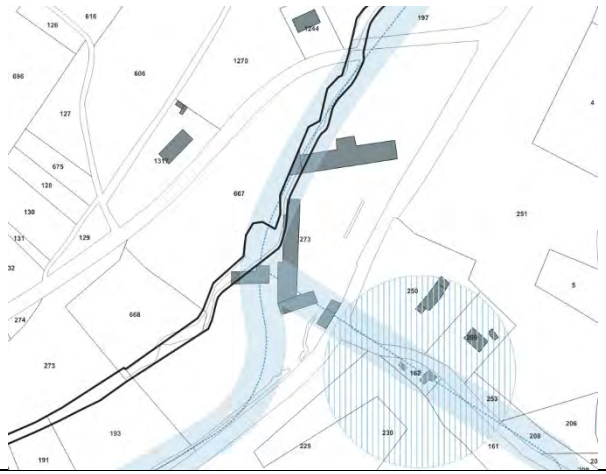
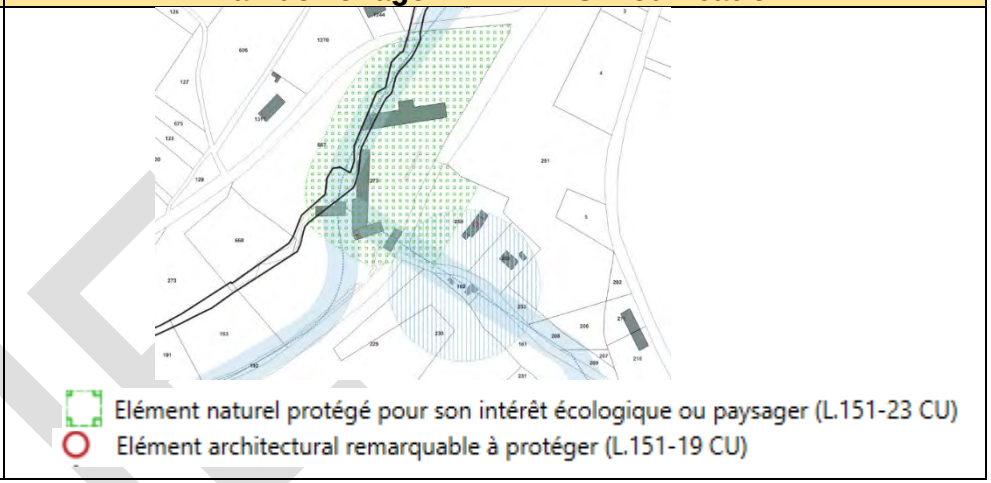
→ **Le plan de zonage règlementaire (n°1), le plan des risques, nuisances et protection (n°2), des espaces libres de pleine terre et des hauteurs sont modifiés en conséquence pour tenir compte de ces évolutions :**

PROJET

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **20%.** 	La règle du taux d'espaces libres à préserver sera relevée à **70%**. 

PROJET

Plan de zonage n°2 AVANT modification	Plan de zonage n°2 APRES modification
	

Le site est protégé de toute nouvelle construction en application de l'article L.151-23. Le moulin présent sur le site, ainsi que l'ancienne habitation y faisant face située sur la parcelle ZA0250 sont protégé comme patrimoine bâti d'intérêt.





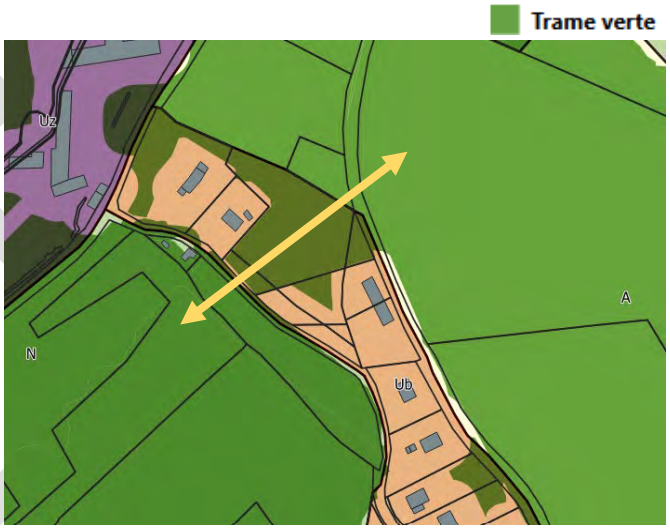
PROJET

❖ Déclassement des parcelles ZA0251, ZA0253 et ZA0202

La prise en compte de la trame verte et bleue locale peut nécessiter le déclassement de terrains classés Urbanisés (U) en zone non constructible (Agricole ou Naturelle). En l'occurrence, un corridor écologique se dessine à travers les espaces bâtis.

L'unité foncière composée des parcelles ZA0251, ZA0253 et ZA0202 dépourvue de constructions constitue un couloir assurant les connexions des prairies, réservoirs de biodiversité.

→ Le déclassement en zone Naturelle (N) favorisera le bon fonctionnement du corridor pour le déplacement des espèces.



→ **Le plan de zonage règlementaire (n°1), des espaces libres de pleine terre et des hauteurs sont modifiés en conséquence pour tenir compte de cette évolution :**

Plan de zonage n°1 AVANT modification	Plan de zonage n°1 APRES modification
	

PROJET

Plan des espaces libres AVANT modification	Plan des espaces libres APRES modification
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de **50 %** sur cet ensemble urbanisable. 	La règle du taux d'espaces libres à préserver ne s'applique plus en zone N. 

PROJ

Densification des zones d'activités

Une des grandes orientations du PLUi valant SCoT est de dynamiser l'activité économique du territoire en adoptant une stratégie ambitieuse pour le développement économique.

Dans le cadre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'Agglomération Seine-Eure s'engage à optimiser le potentiel foncier existant dans les zones d'activités économiques. Le PLUi peut favoriser la densification et l'intensification des usages en faisant évoluer les points règlementaires suivants :

→ Réduire le taux d'espace libre de pleine terre (ELPT) :

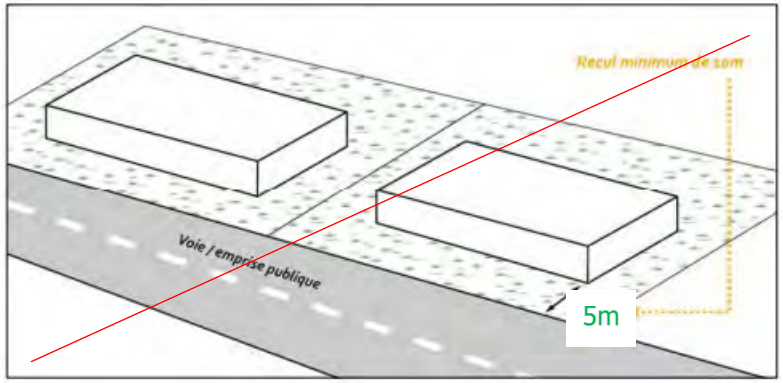
Le taux d'ELPT en zone Uz, Uza et Uzc (zones règlementaires pour les activités industrielles, économiques et commerciales) sera **fixé à 20 %** des surfaces des unités foncières, en cohérence avec ce qui est applicable au PLUiH. Le but est également d'harmoniser la règlementation sur l'ensemble du territoire.

→ Révision des règles de distance d'implantation par rapport à la voirie (en zone Uz, Uza, Uzc)

Le PLUi dispose actuellement dans ces zones que, par rapport à la voie : « Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ».

Une nouvelle règle de recul, plus favorable à l'implantation des activités économiques, est proposée. La distance minimale par rapport à la voie pourrait être réduite à 5m, afin de permettre une implantation plus proche de la voie publique.

Schéma illustratif zones Uz, Uza et Uzc :



La réduction du recul favorise la densification des sites existants et limite la consommation d'espaces naturels et agricoles en rendant possibles plus de projets sur foncier déjà urbanisé. Elle permet aussi de limiter les "espaces tampons" peu fonctionnels.

→ Suppression de la règle limitant la hauteur des constructions

En zone Uz, Uza et Uzc, la hauteur est limitée à 12m au faitage ou à l'acrotère : cette limite sera supprimée ce qui favorisera la densification des activités économiques. Cette suppression permet d'harmoniser la règlementation avec le PLUiH.

PROJET

Risque falaise – CAILLY SUR EURE

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a mené une étude pour déterminer les niveaux d'aléas dans les zones présentant un risque de chutes de blocs et d'éboulements des falaises fluviales en bords des vallées de la Seine, de l'Eure, de l'Iton et de la Risle.

La prise en compte des risques dans l'urbanisme constitue un enjeu majeur de la protection des biens et des personnes et relève d'une responsabilité partagée entre l'État et les collectivités : le PLUi émet ainsi les dispositions applicables aux secteurs soumis au risque afin qu'elles soient prises en compte dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

→ Le **plan de zonage n°2** présente les risques et nuisances : il sera cartographié les périmètres soumis au risque suivant les niveaux d'aléas (**fort**, **moyen**, **faible**).

→ Le **règlement écrit** indique dans la partie des dispositions générales le renvoi aux dispositions de constructibilité énoncées en annexe 15 du PLUi : « Dans les secteurs concernés par le risque d'éboulement de falaises identifiés au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, ces secteurs étant par principe inconstructibles, selon les dispositions édictées dans le guide réalisé par la DDTM de l'Eure (cf. Document 4k. Annexe n°15) ».

→ **L'annexe n°15 « Secteurs prédisposés aux chutes de blocs et éboulements »** déjà existante est conservée. Elle se composera désormais du guide élaboré par la DDTM de l'Eure édictant les principes de constructibilité dans les zones d'aléa.

Seule la commune de Cailly S/Eure est concernée par le risque falaise. Elle est exposée à des enjeux à forte vulnérabilité (habitations et bâtiments), soumis à une prédisposition moyenne au risque chutes de blocs et/ou éboulements de falaises, ainsi que certains enjeux à vulnérabilité moyenne (routes, réservoir d'eau potable), mais soumis à une prédisposition forte face au risque considéré.

PROJET



➢ **Les grands principes règlementaires sont les suivants :**

- Les zones d'aléas fort, moyen et faible sont identifiées dans les règlements écrit et graphique comme des zones naturelles « N » permettant la mutation de l'existant à la condition qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque lié à la falaise, les aménagements et installations n'ayant pas pour conséquence d'accentuer le risque sur les biens et les personnes. Pour les zones d'aléas faibles, le règlement écrit pourra prévoir la construction d'annexes.
- Toute nouvelle construction (habitation, hangar, entreprise, industrie, commerce, stockage de produits dangereux et/ou polluants, etc.) est interdite dans les zones d'aléas fort, moyen et faible pour les constructions existantes, il est admis en zone d'aléa faible des extensions et annexes à la condition qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveau logement et n'augmentent pas la vulnérabilité face au risque lié à la falaise.
- Les aménagements ou installations n'ayant pas pour conséquence d'accentuer le risque (sur les biens et les personnes) seront autorisés dans les zones d'aléas fort, moyen et faible. Il peut s'agir d'aménagements ou installations visant à lutter contre le risque relatif aux inondations, visant à sécuriser les falaises ou à réduire le risque falaise, visant à réduire la vulnérabilité (exemples : suppression d'espaces vitrés, structures adaptées, etc), liés aux infrastructures de transport, liés à la signalisation routière, strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient pas être implantés en d'autres lieux.

PROJET

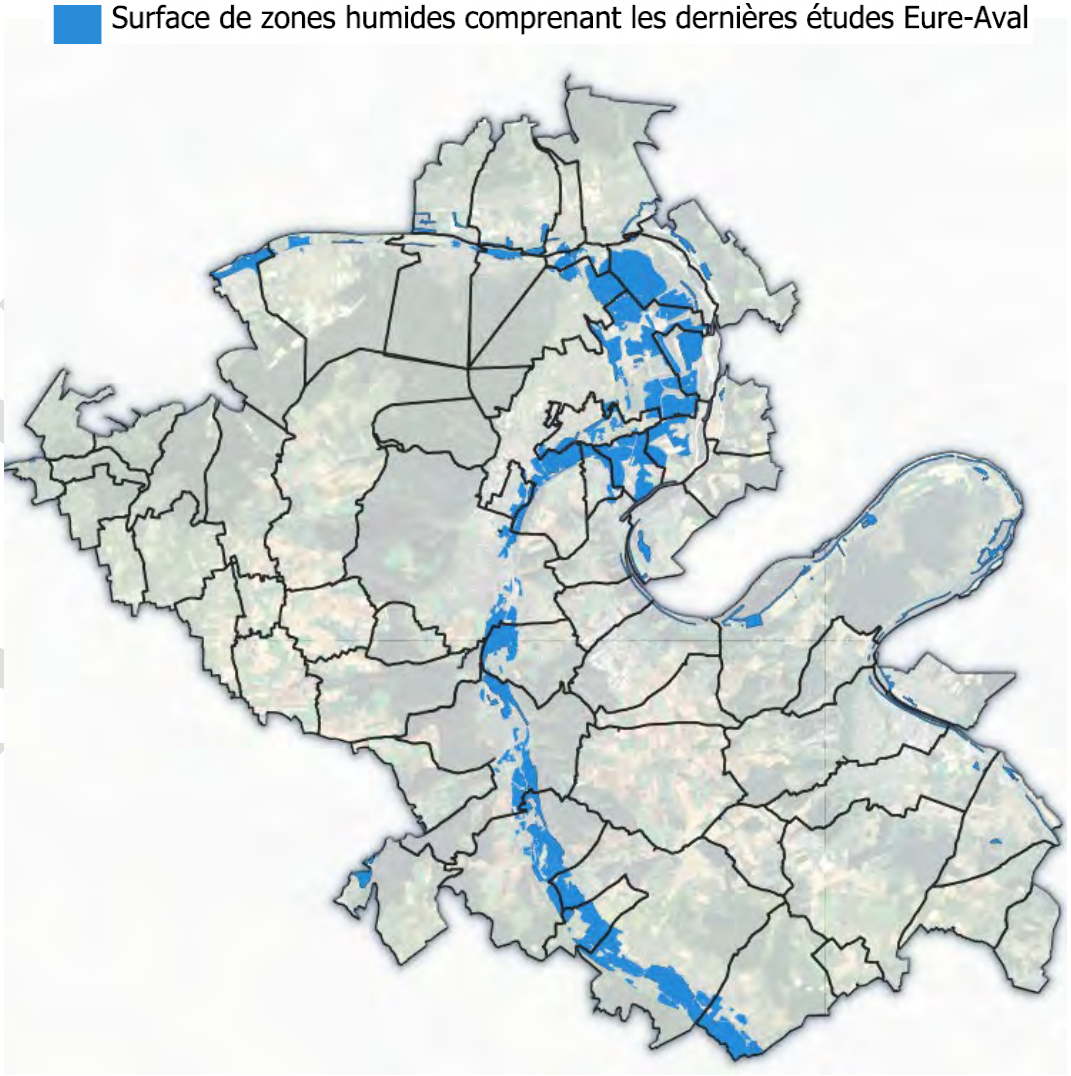
Zones humides : intégration des dernières études localisant les zones humides sur l'emprise du fond de Vallée d'Eure.

Il a été localisé une surface d'environ 3548 Ha de zones humides sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération : **environ 1489 Ha ont été ajoutés.**

Le PLUi a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux, ...), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent au plan de zonage n°2 et sont protégées à travers le règlement (Dispositions Générales du règlement – Article 4) qui vise avant tout à éviter toute intervention ou projet sur une zone humide inventoriée. Un travail complémentaire sera mené ultérieurement afin de finaliser ce zonage plus finement.

"On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (code de l'environnement, art. L.211-1 I 1°).



PRO