



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

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

Le président,
Bernard Leroy

Procédures d'évolution

Modification 4 - Notice explicative



SOMMAIRE

A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT 2

1. Contexte juridique de la modification de droit commun2
2. Présentation des étapes de la procédure2
 - 2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF2
 - 2.2 L'enquête publique3
 - 2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire3
 - 2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié3

B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications 5

1. Modifications réglementaires5
 - 1.1 Objectifs5
 - 1.2 Les pièces modifiées5
 - Les modifications apportées au règlement écrit5
 - Le règlement de la Zone Urbaine (U) - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)6
 - Le règlement de la zone Urbaine (U)7
 - Les modifications apportées aux annexes8
 - Les modifications sur la commune de SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON9
 - Les modifications sur la commune de SAINT-JULIEN DE LA LIEGUE..... 37
 - Les modifications sur la commune de LES TROIS-LACS 39
 - Les modifications sur la commune de GAILLON40
 - Les modifications sur la commune de SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL..... 42
 - Les modifications sur la commune de SAINT-PIERRE-LA-GARENNE 43

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

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

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

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

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

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

2. Présentation des étapes de la procédure

2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

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

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

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

2.2 L'enquête publique

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

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

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

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

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

2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Modifications réglementaires

1.1 Objectifs

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

Les modifications suivantes résultent par ailleurs de choix d'élus visant à améliorer et/ou faire évoluer 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 et forestières. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de protéger ces zones agricoles et naturelles d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques, mais aussi de les mettre en valeur en permettant leur évolution à l'avenir, notamment en favorisant un développement (encadré) des constructions présentes dans ces zones. Les règles encadrant le développement des constructions en zone agricole sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricole et Forestiers (CDPENAF).

2.2 Les pièces modifiées

Les modifications apportées au règlement écrit

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
A. Lexique	8	Clôture à claire voie : 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.	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.
Dispositions Générales - Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	20	Modification de la règle suivante : Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils sont perméables et qu'ils ne	L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement « <i>peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs</i>

		compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.	<i>d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».</i> Dans certaines communes, les éléments paysagers ou végétaux ont fait l'objet d'un travail de repérage qui sont traduits par la protection d'arbres, de haies, d'espaces de lisières forestières et de cœurs d'îlots végétalisés. Ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Cu. Il est nécessaire de permettre l'autorisation de création d'accès tout en préservant le caractère naturel de la zone.
Le règlement de la Zone Urbaine (U)	39	Ajout d'un paragraphe au règlement écrit : Cependant, il existe une exception : sur la commune de Gaillon, si le commerce est fermé depuis plus de 10 ans, un changement de destination est possible. Il est impératif de maintenir les rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial entre la place Aristide Briand et la ruelle Margot. Il est possible d'ouvrir des venelles ou des ouvertures dans les façades commerciales pour accéder aux étages et ainsi pouvoir créer des logements indépendants des commerces.	L'objectif est de permettre la conservation des commerces existants et l'évolution de ces derniers en cas de besoin.
Le règlement de la Zone Urbaine (U) – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées – cas particuliers	43	Ajout des dispositions suivantes : <i>Sur le secteur des Corricards de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et repéré graphiquement au plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes :</i> <i>Les nouvelles constructions observeront un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée.</i>	L'article L.151-17 du Cu prévoit que « Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. » Nouvelle règle créée suite à la suppression de l'OAP des Corricards et pour prendre en compte la mise en place d'une règle de recul spécifique sur le quartier au titre de l'article L.151-17 du Cu.
Le règlement de la Zone Urbaine (U) - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	60	Dès lors qu'un élément, qu'un ensemble végétal ou qu'un terrain est concerné par une protection au titre de l'article L.151-23 du Cu et identifié au plan de zonage N°2, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées à condition que leur emprise sol cumulée n'excède pas 20 m² et qu'elles ne soient pas de nature à	L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de

		porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver. Les accès peuvent être autorisés s'ils sont perméables aux eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.	nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». Dans certaines communes, les éléments paysagers ou végétaux ont fait l'objet d'un travail de repérage qui sont traduits par la protection d'arbres, de haies, d'espaces de lisières forestières et de cœurs d'îlots végétalisés. Ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Cu.
Le règlement de la zone Urbaine (U)	45	A Ailly et sur le hameau d'Ingremares (Fontaine-Bellenger), une étude a été réalisée pour répondre à un besoin d'espace sur les parcelles, notamment pour l'installation de système d'assainissement autonome, répondre aux problèmes d'infiltration des eaux pluviales liées à la nature des sols (argileux) et maintenir des espaces verts de qualité et traduire les enjeux de la trame verte bleue et noire locale.	Ajout de la règle dédiée aux espaces de jardin à préserver : « Dans les secteurs identifiés comme espaces de jardin au plan des espaces libres de pleine terre, dans le cadre de nouvelles constructions principales, pour 1 m² construit d'emprise au sol réalisée, il est nécessaire de préserver un minimum de 6 m² d'espaces libres et de pleine terre »
Le règlement de la Zone Agricole (A)	70, 72 et 73	Création d'un secteur AI qui correspond à un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole (A), au hameau du Bihobert, à St Julien de la Liègue (parcelles B00032).	L'objectif est de permettre la réalisation d'un potentiel projet touristique et de loisirs dans un ancien corps de ferme sur la commune de Saint-Julien-de-la-Liègue.
Annexe n°2 « Liste des emplacements réservés »	126	Suppression des emplacements réservés n°8 et 20 à Saint Aubin sur Gaillon dans l'annexe n°2 du règlement écrit	Il est proposé de supprimer ces emplacements réservés car les projets ne sont plus d'actualité.
Annexe n°4 « Patrimoine Bâti »	146	Ajout de plusieurs protections de catégorie A (petits patrimoines vernaculaires) ou de catégorie B (bâtiments et éléments architecturaux).	L'objectif a été de déterminer plusieurs bâtiments et murs anciens ayant des caractéristiques architecturales afin d'assurer leur conservation. Chacune de ces nouvelles protections est décrite dans la présente notice.
Annexe n°5 « Dispositions applicables spécifiquement aux corps de ferme situés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon »	146	Ajout d'une protection de plusieurs corps de ferme à Saint Aubin sur Gaillon. Création d'une réglementation spécifique pour chaque corps de ferme en annexe du règlement (dispositions générales, aspect extérieur, espaces libres) de manière à assurer leur préservation architecturale.	L'objectif est de préserver les corps de ferme en tant qu'élément architectural remarquable symbole d'une identité rurale et d'y favoriser son insertion dans l'environnement en y ajoutant des règles spécifiques.

Les modifications apportées aux annexes

L'objectif est de mettre à jour les annexes du PLUi valant SCoT.

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Annexe 4a – Servitudes d'utilité publique	10	Ajout dans la colonne relative à la date de l'acte : « Modification par arrêté du Ministère de la transition écologique du 15 mars 2022 »

Les modifications sur la commune de SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON

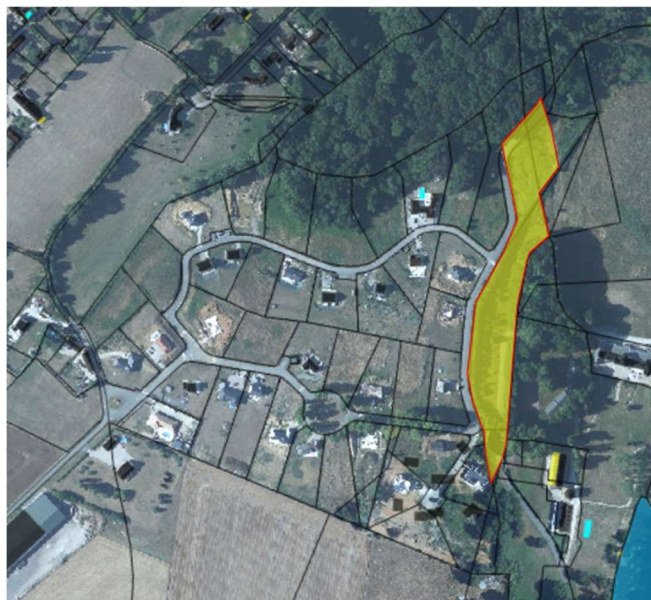
a) *Les modifications apportées aux règles graphiques*

- **Plan de zonage n°1 et N°2: Suppression de l'OAP des Corricards.**

Pourquoi cette modification ?

Le lotissement des Corricards est une opération ancienne dont tous les terrains, à quelques exceptions près, ont été urbanisés. Il est aujourd'hui observé un phénomène de densification de cette opération que les dispositions de l'OAP applicables ne permettent pas d'encadrer correctement. C'est pourquoi il est proposé de supprimer l'OAP et de réglementer le secteur par les dispositions de droit commun du règlement de la zone Ub.

Au plan de zonage n°1, les parcelles ZKo789, ZKo803, ZKo826, ZKo827 (voir plan ci-dessous) sont initialement classées en zone urbaine (U). Elles seront déclassées en zone naturelle (N) au regard de l'occupation des sols actuelle et de leur difficulté d'aménagement.



- **Instauration au titre de l'article L.151-17 du Cu des bandes constructibles sur les parcelles non encore bâties du lotissement des Corricards et situées en lisière boisée.**

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise publique est des voies ouvertes à la circulation. L'OAP *Les Corricards* prévoit que « les constructions observeront un retrait de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies (sauf en cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ni en cas de construction annexe) ».

Pour préserver l'organisation parcellaire du quartier il est proposé de reporter au plan de zonage n°1 un **repère graphique permettant de garantir ce recul** initialement prévu par l'OAP.

Cette modification du plan de zonage N°1 s'accompagne également de la modification du règlement écrit du PLUi valant SCOT, dans lequel il est proposé d'ajouter la règle suivante :

« Sur le secteur des Corricards repéré graphiquement au plan de zonage N°1 au titre de l'article L.151-17 du Cu, les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes :

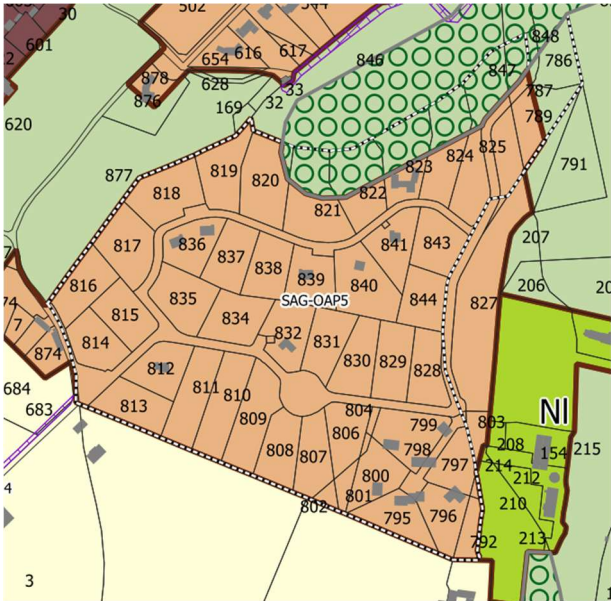
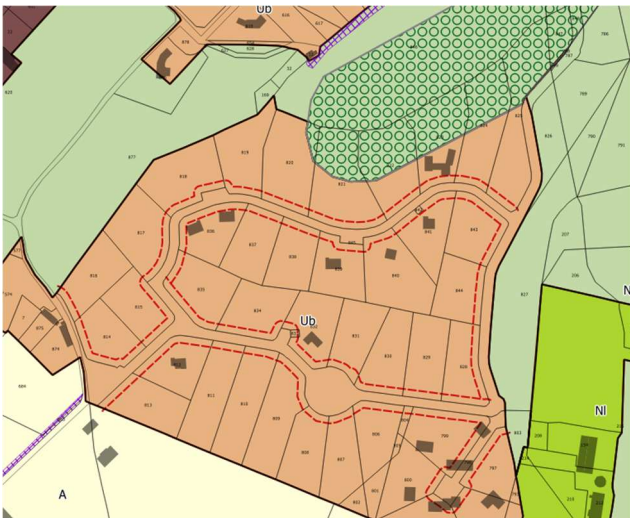
Toutes constructions nouvelles observent un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée. »

- **Préservation au titre l'article L.151-23 du Cu dans le plan de zonage N°2 des espaces de jardins et des espaces de lisières du lotissement des Corricards.**

L'objectif est de favoriser la sauvegarde de l'intérêt urbain, paysager et environnemental du quartier des Corricards. En effet, l'identification au titre de l'article L.151-23 du Cu des linéaires de haie, de la lisière boisée, des cœurs d'îlot et des espaces non bâtis du lotissement permet de préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager l'identité du quartier en raison de sa composition urbaine spécifique.

Au-delà des motifs d'intérêt écologique et paysager, cette protection permet de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Cette OAP est également supprimée du document écrit « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

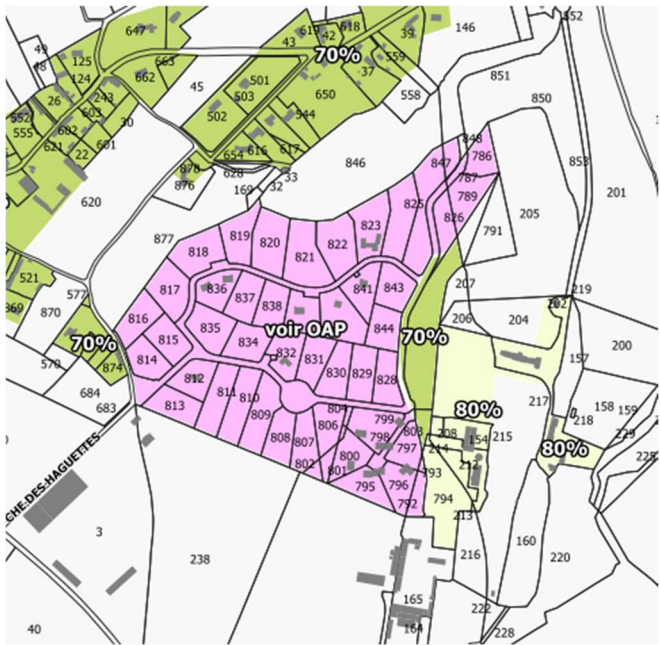
Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
	 --- Voie où l'implantation des constructions respectera un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise publique (L.151-17 CU)

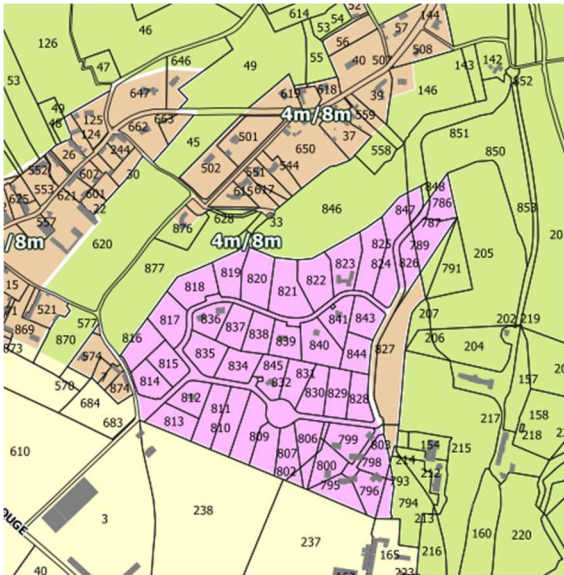
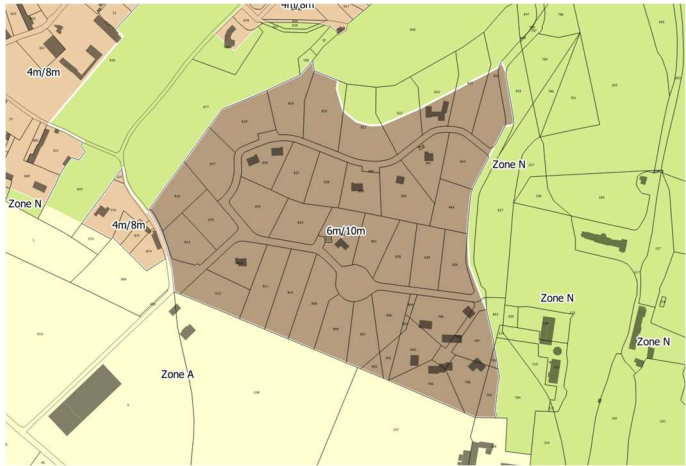
• **Modifications des espaces libres de pleine terre et des hauteurs au secteur des Corricards.**

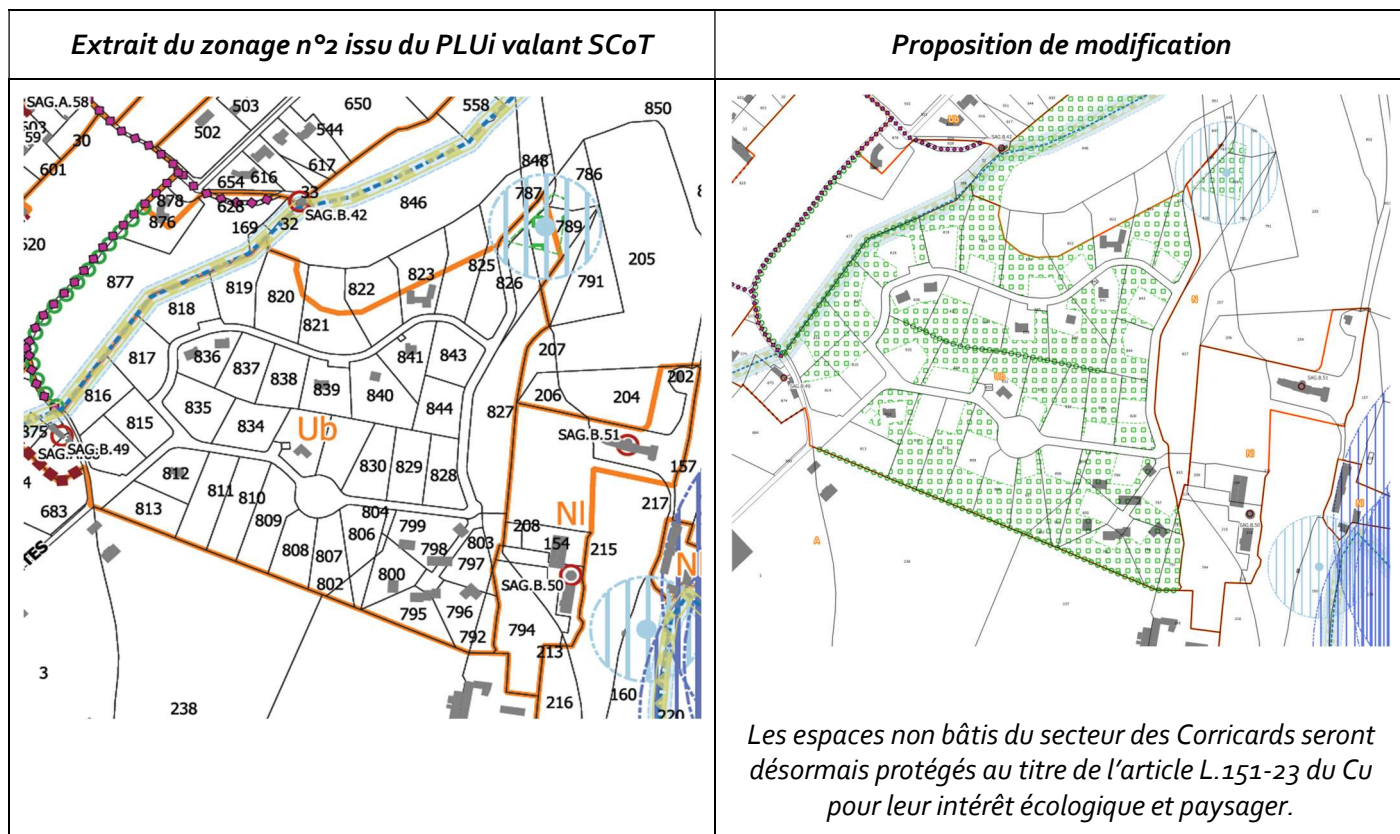
Pourquoi cette modification ?

Pour donner suite à la suppression de l'OAP sectorielle des Corricards par la présente procédure de modification, il est nécessaire de définir de nouvelles dispositions aux règlements graphiques des espaces libres de pleine terre et des hauteurs afin d'encadrer la constructibilité sur ce quartier :

- Concernant les espaces libres de pleine terre (ELPT), il est proposé de ne pas les encadrer sur le secteur des Corricards. Les nouvelles constructions seront suffisamment contraintes par le respect d'un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou la voie ainsi que par l'identification des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du Cu.
- Il est néanmoins nécessaire d'encadrer la hauteur maximale des nouvelles constructions autorisées sur ce secteur. Celle-ci serait encadrée comme il suit : 6m à l'égout du toit et 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
<i>Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application du règlement de l'OAP.</i> 	<i>Le plan des espaces libres de pleine terre ne renvoie plus à la réglementation de l'OAP, aucune règle d'ELPT ne s'appliquerait sur le secteur des Corricards.</i> 

<i>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP.	 Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximale de 6m à l'égout de toit et 10m au faitage sur le secteur des Corricards.

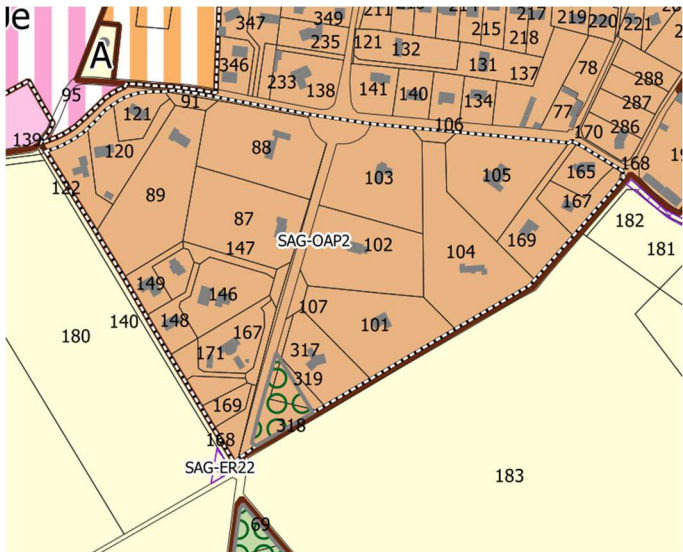
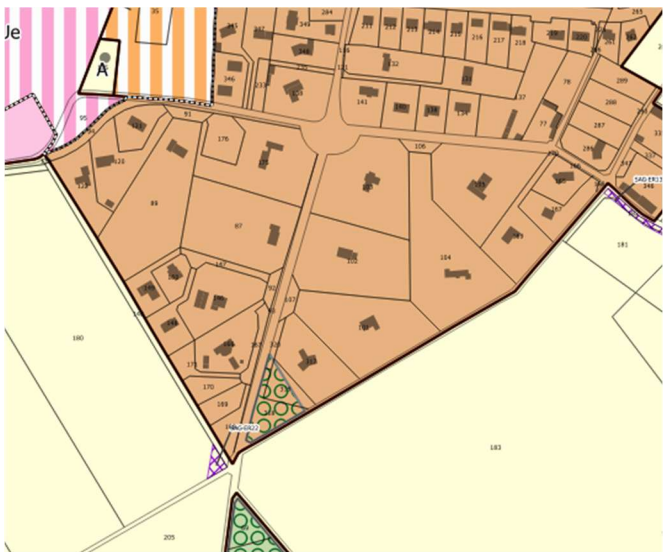


- Plan de zonage n°1 : Suppression de l'OAP Grange Vimont

Pourquoi cette modification ?

L'OAP du secteur de la Grange Vimont n'apparaît plus comme l'outil adapté pour encadrer l'évolution de ce secteur maintenant urbanisé. Il est ainsi proposé de supprimer l'OAP et de réglementer le secteur par les dispositions de droit commun du règlement de la zone Ub.

L'OAP est également supprimée du document écrit « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

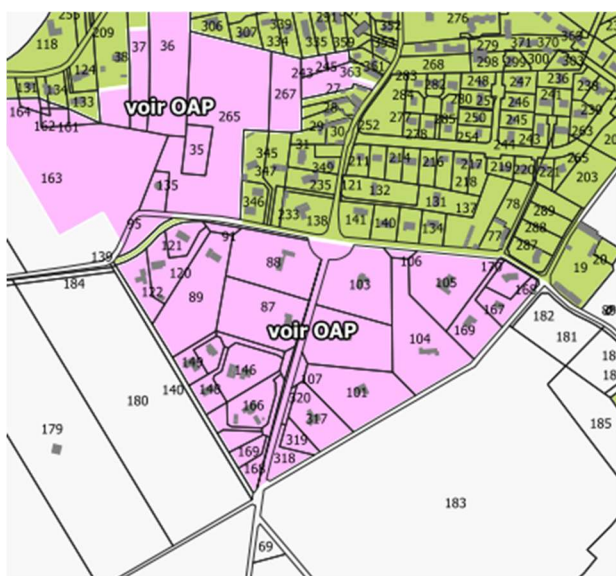
Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
	

- **Modifications des espaces libres de pleine terre et des hauteurs au secteur Grange Vimont.**

Pourquoi cette modification ?

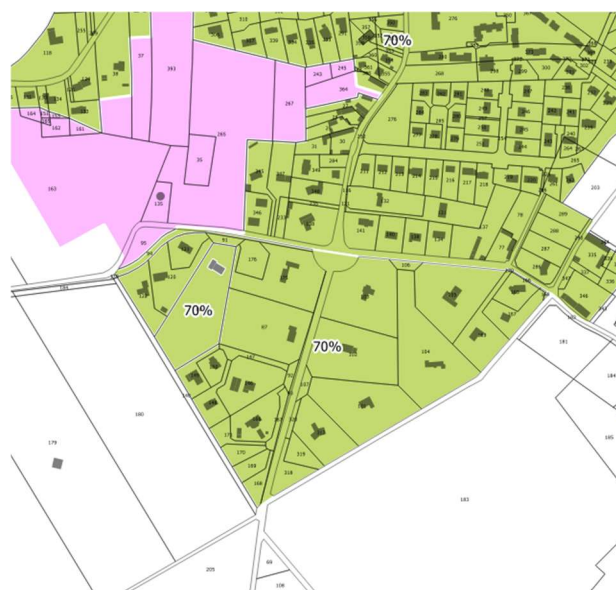
Pour donner suite à la suppression de l'OAP sectorielle Grange Vimont par la présente procédure de modification, il est nécessaire d'encadrer la constructibilité et de limiter l'emprise des futures constructions sur ces secteurs. Un taux minimal de 70% d'Espace Libre de Pleine Terre (ELPT) serait donc instauré sur ce périmètre. Il est également nécessaire d'encadrer la hauteur maximale autorisée sur ce secteur. Celle-ci serait encadrée comme il suit : 6m à l'égout du toit de 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT

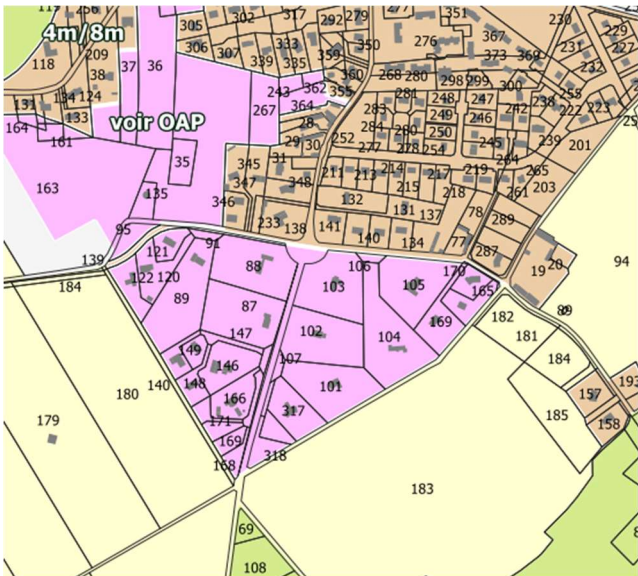
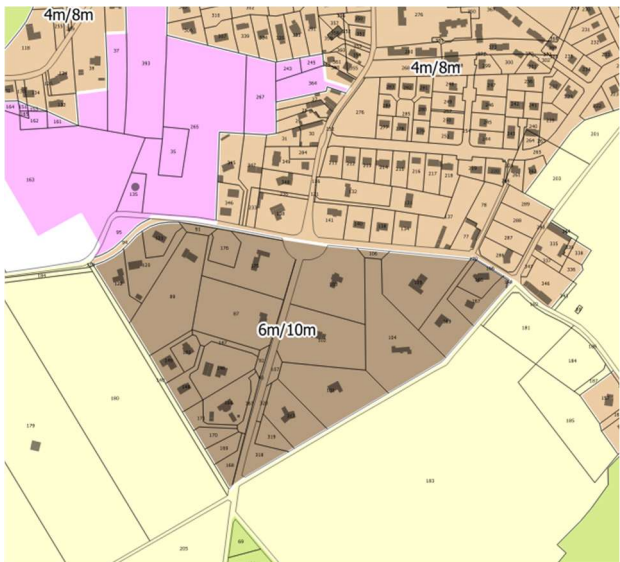


Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application du règlement de l'OAP

Proposition de modification



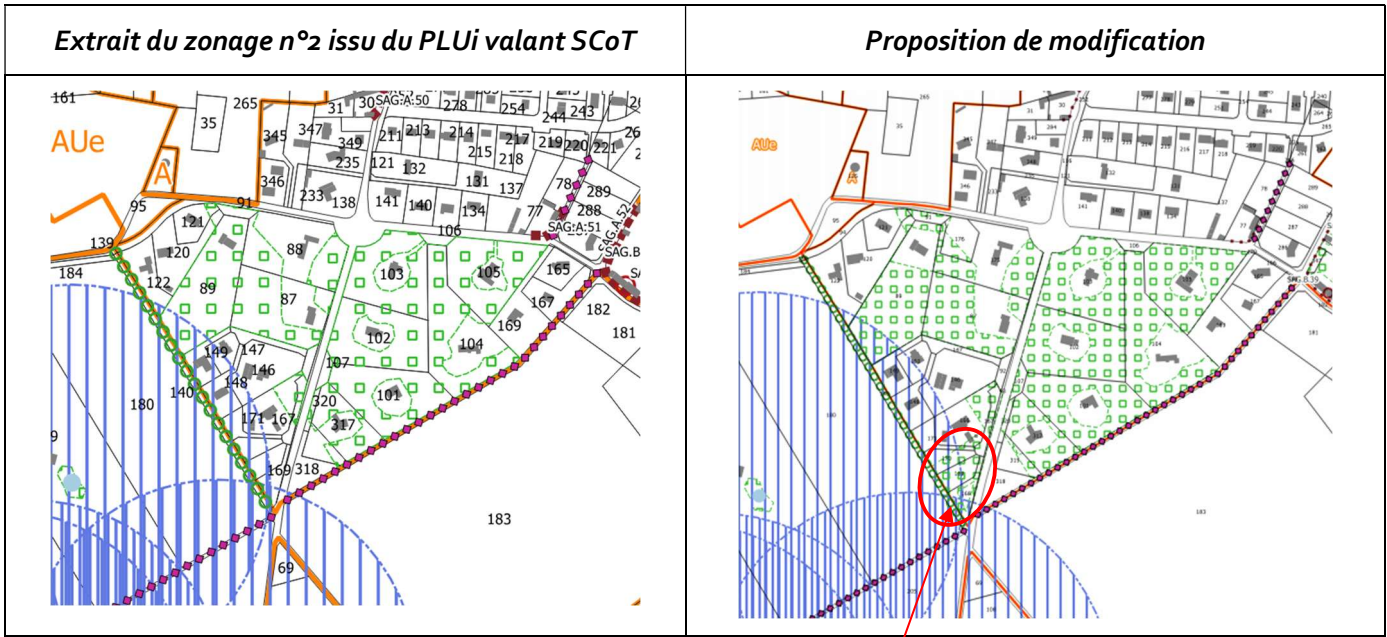
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 70% à préserver sur le secteur de la Grange Vimont.

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP.	 Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximale de 6m à l'égout de toit et 10m au faitage sur le secteur de la Grange Vimont.

- Plan de zonage n°2 : Classement de parcelles de qualité environnementale

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer une partie de la parcelle ABo168 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme « élément naturel protégé pour son intérêt écologique ou paysager » justifié par la présence d'arbres sur une grande partie de cette parcelle.



- **Plan de zonage n°1 : Classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur une zone forestière**

Pourquoi cette modification ?

Il est nécessaire de sauvegarder le rôle écologique de la zone boisée (parcelle ZCo071) en y ajoutant une protection Espace Boisé Classé (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.



Photo aérienne de l'espace boisé

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification

- Plans de zonage n°1 et n°2 : Réduction de la zone constructible de la parcelle ZE0374

Pourquoi cette modification ?

Dans le but de préserver les fonds de jardins et limiter l'imperméabilisation des sols dans un secteur fortement impacté par la gestion de l'eau (présence d'une source), il est proposé de reclasser une partie de la parcelle ZE0374 en zone naturelle. La partie maintenue en zone urbaine est déjà bâtie.

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
	

- Plans de zonage n°1 et n°2 : Modification du zonage des parcelles AC00062 et AC0286

Pourquoi cette modification ?

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols dans un secteur paysager fortement impacté par la gestion de l'eau, il est proposé de reclasser en zone naturelle les parties des parcelles AD00062 et AD0287) aujourd'hui classées en zone Ub.

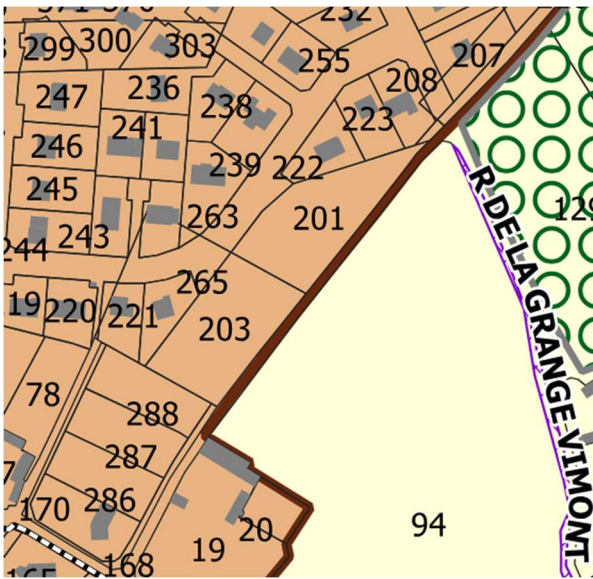
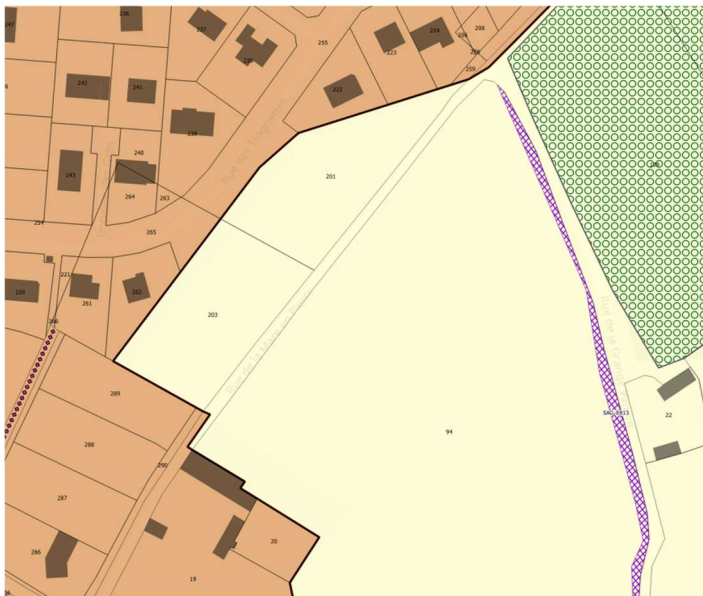
De plus, il a été proposé de supprimer l'emplacement réservé n°8 (SAG-ER8) situé rue du Val d'Any (voir page 29).

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification

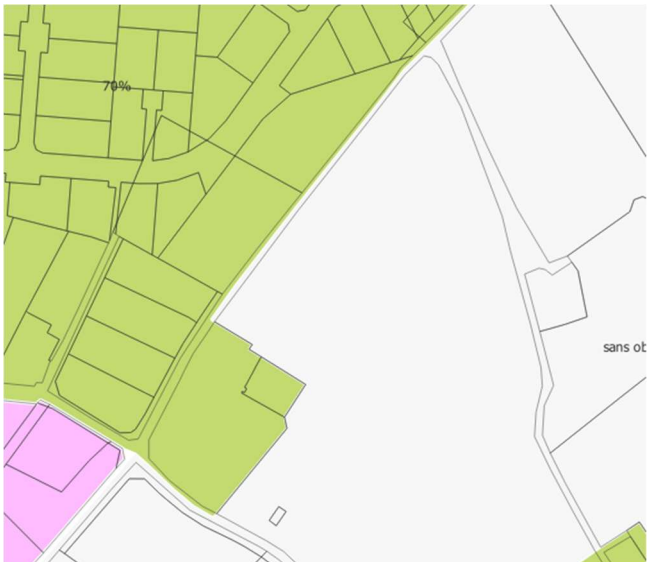
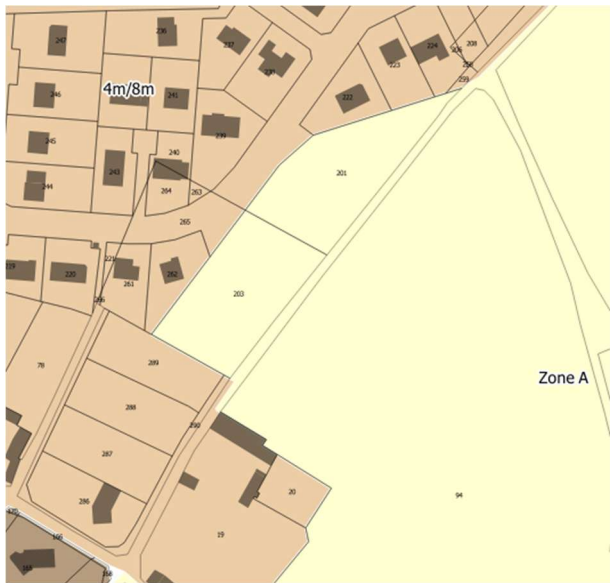
- Plans de zonage n°1 et n°2 : Modification du zonage des parcelles ZLo201 et ZLo203

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de préserver les espaces agricoles du territoire et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il est proposé de reclasser en zone agricole les parcelles ZLo201 et ZLo203, aujourd'hui classées en zone Ub. De plus, ces parcelles ne constituent plus une réserve foncière afin d'atteindre l'objectif de production de logements inscrit dans le Plan Local de l'Habitat.

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
	

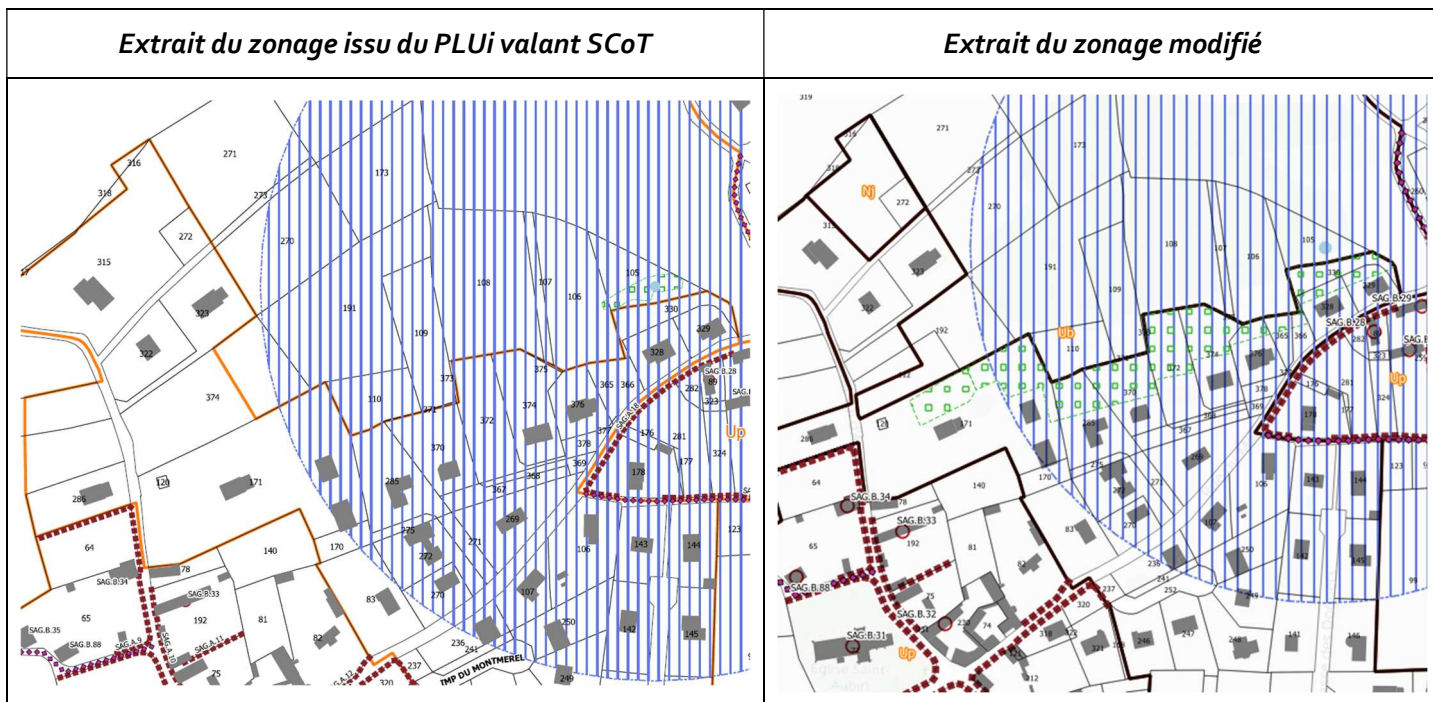
Pour donner suite au déclassement des parcelles ZLo201 et ZLo203 en zone Agricole, il est nécessaire de modifier les règlements graphiques des espaces libres de pleine terre (ELPT) et des hauteurs de la sorte :

Extrait du plan des ELPT avant modification	Proposition de modification
 Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 70% à préserver.	 Les terrains ne sont désormais plus réglementés par un taux d'espaces libres de pleine terre à conserver.
Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
 Le plan des hauteurs applique une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage.	 Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone agricole.

- Plans de zonage n°1 et n°2 : Protection des fonds de parcelles situées le long de la lisière boisée, rue du Montmerel et rue du Val d'Any.

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de préserver les fonds de parcelles en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, mais aussi de protéger la lisière boisée, nécessaire au maintien et au développement de la biodiversité. Les fonds de parcelles sont donc maintenus en zone Ub mais classés comme élément végétal et paysager remarquable à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



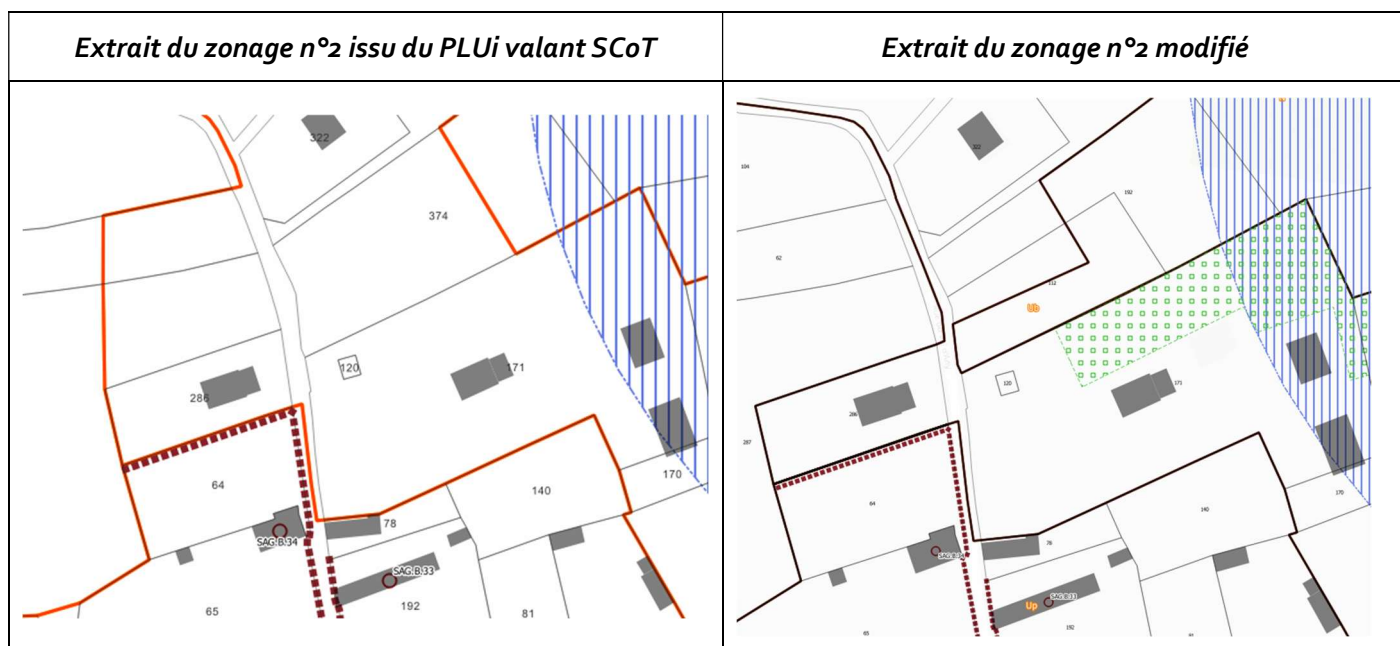
- Plan de zonage n°2 : Protection d'un verger sur la parcelle ACo171

Pourquoi cette modification ?

Un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet d'identifier les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ici, l'objectif est de classer le verger existant pour assurer sa préservation.



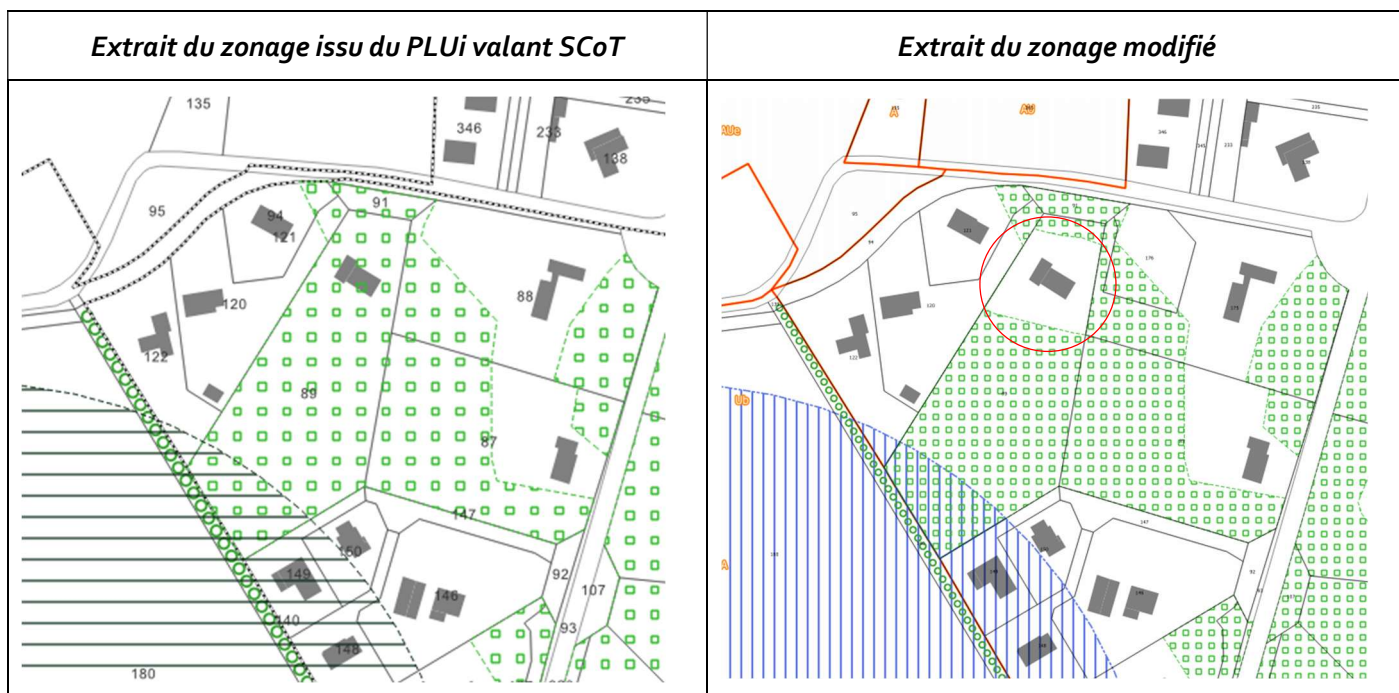
Vue aérienne du verger protégé



- Plan de zonage n°2 : Correction d'une erreur matérielle au niveau du hameau de la Grange Vimont.

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de rectifier une erreur matérielle. En effet, la construction sur la parcelle AB0089 n'est pas concernée par une protection au titre de l'article L.151-23. Elle a donc été détournée.



- **Plan de zonage n°2 : Protection de plusieurs corps de ferme**

Pourquoi cette modification ?

Le but est de protéger les corps de ferme en tant qu'éléments architecturaux remarquables, symboles d'une identité rurale à préserver, mais aussi, d'encadrer leurs évolutions dans un souci d'insertion dans l'environnement tout en préservant leur aspect architectural et en limitant l'impact des potentiels modifications paysagères.

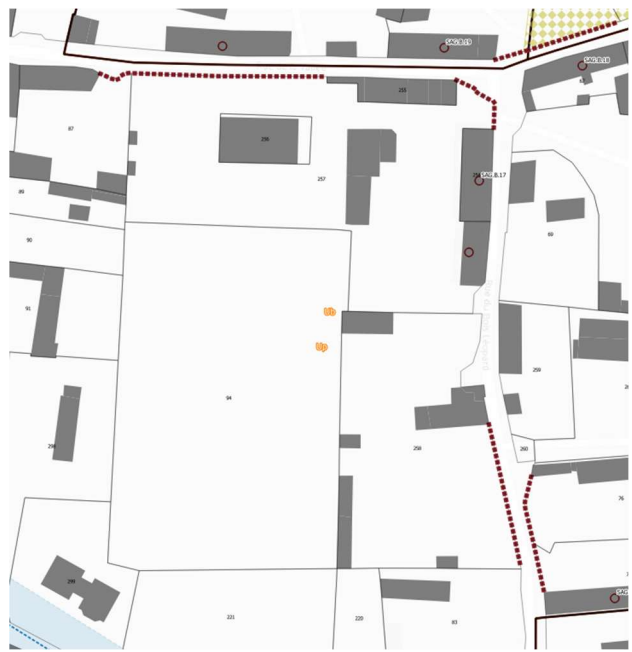
En effet, les corps de ferme sont de nature à être identifiés comme des éléments architecturaux remarquables, liés au territoire, à son passé et à son héritage agricole. Il s'agit d'ensembles de bâtiments anciens pouvant faire l'objet de projets de réfection et/ou de réhabilitation. Les prescriptions réglementaires spécifiques à ces corps de ferme identifiés sur la commune visent à encadrer leurs évolutions, tout en préservant les qualités architecturales, paysagères et patrimoniales qui les caractérisent (linéaires du bâti, matériaux anciens, murs d'enceintes etc.).

Les corps de ferme font l'objet de dispositions générales comme :

- Préserver l'intégrité et l'unité de la cour,
- Limiter les adjonctions ou surélévations,
- Apporter un soin particulier aux percements de murs aveugles et aux ouvertures en toiture,
- Conserver la lecture de la fonction initiale des différents bâtiments,

Les dispositions spécifiques pour chacun des corps de ferme sont inscrites en annexe n°5 du règlement du PLUi valant SCoT.

Il est précisé que ces modifications proposées ne remettent pas en cause l'atteinte des objectifs de productions de logements prévus par le PLH.

Extraits du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Propositions de modifications
Corps de ferme du Hameau de Covicourt (Parcelles ADo281, ADo282, ADo283, ADo284, ADo285, ADo286, ADo312, ADo313) 	La modification vise à protéger le corps de ferme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, de protéger des bâtis supplémentaires ayant un intérêt architectural, au titre de l'article L151-19. 
Corps de ferme du Hameau de Habloville (Parcelles ADo094, ADo254, ADo255, ADo256, ADo257) 	L'objectif vise à permettre la préservation de bâtiments à caractère agricole et ancien supplémentaires, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 

Corps de ferme rue de la Vallée

(Parcelles ADo059, ADo0155, ADo263, ADo264)



La modification vise à protéger le mur en bauge de la parcelle ADo263 et des bâtiments à caractère agricole et ancien supplémentaires, au titre de l'article L.151-23.



Extraits du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT

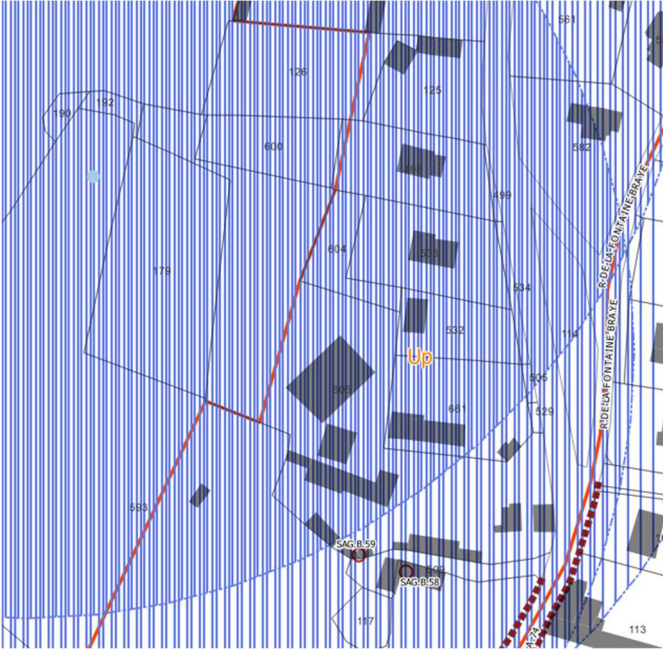
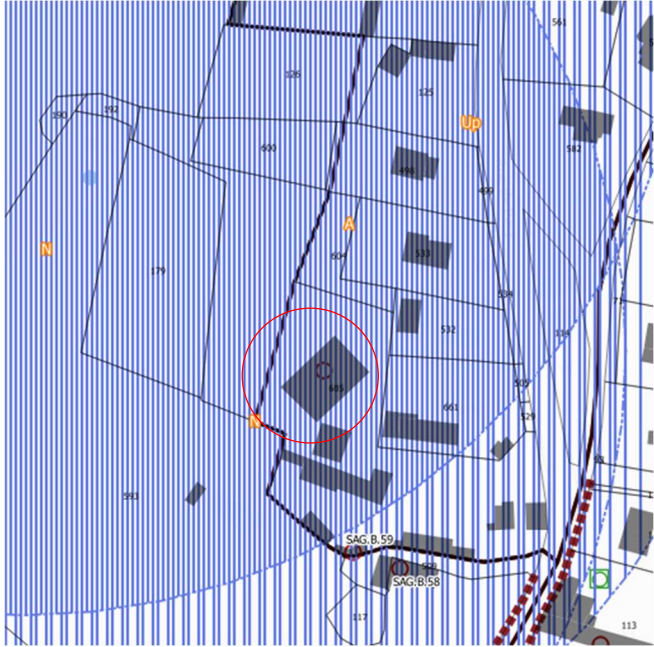
La modification vise à réduire la surface des zones constructibles classées Up et Ub en fonds de parcelles, en zone naturelle de jardin (Nj) et en zone agricole (A).



Proposition de modification

L'objectif est de permettre la préservation de terrains en pleine terre, des secteurs arborés, la préservation d'espaces agricoles et éviter la poursuite de l'étalement urbain.



Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Corps de ferme rue de Pacy (Parcelles ZKoo605, ZKoo179, ZKoo604) 	La modification vise à protéger la maison d'habitation présente sur la parcelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. 

– Photographies :

Corps de ferme du Hameau de Covicourt

La modification vise à protéger l'ensemble des bâtiments agricoles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Corps de ferme du Hameau de Habloville

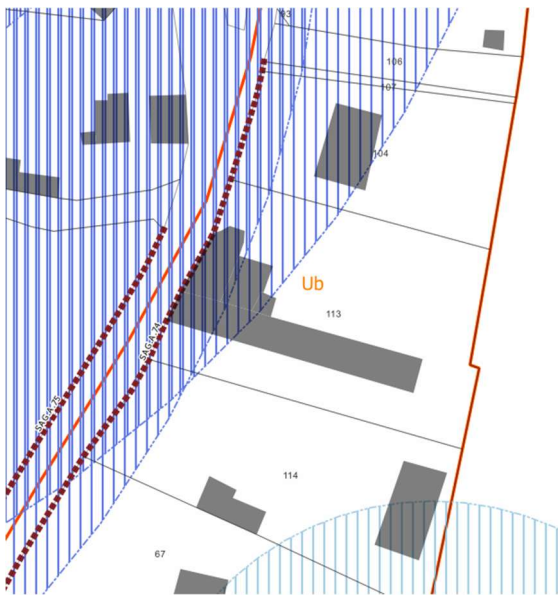
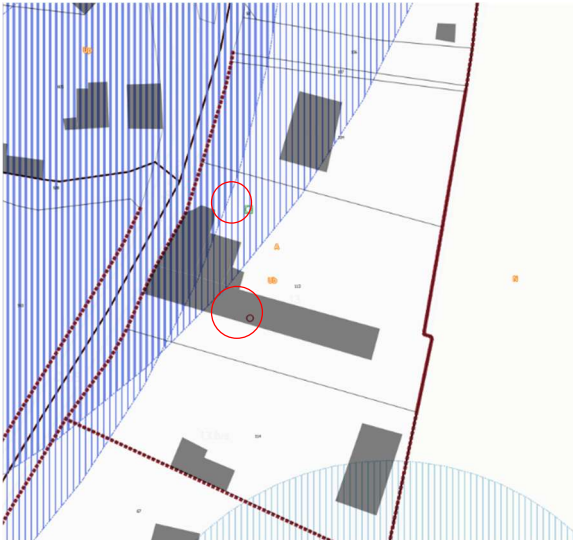
La modification vise à protéger les bâtiments agricoles à caractère ancien, situés en front de rue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

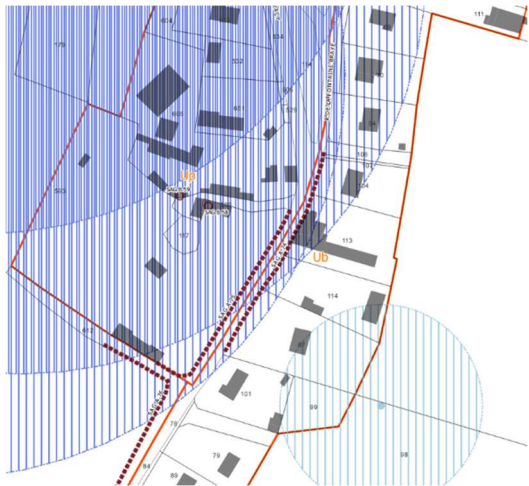
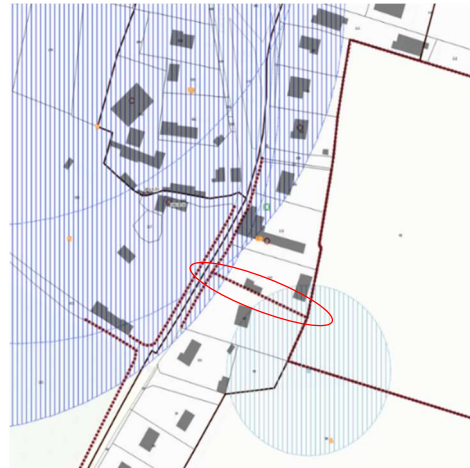


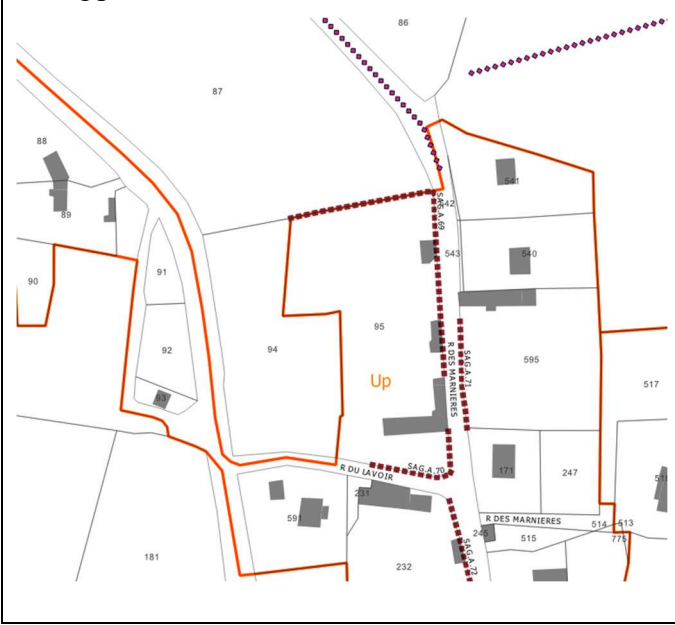
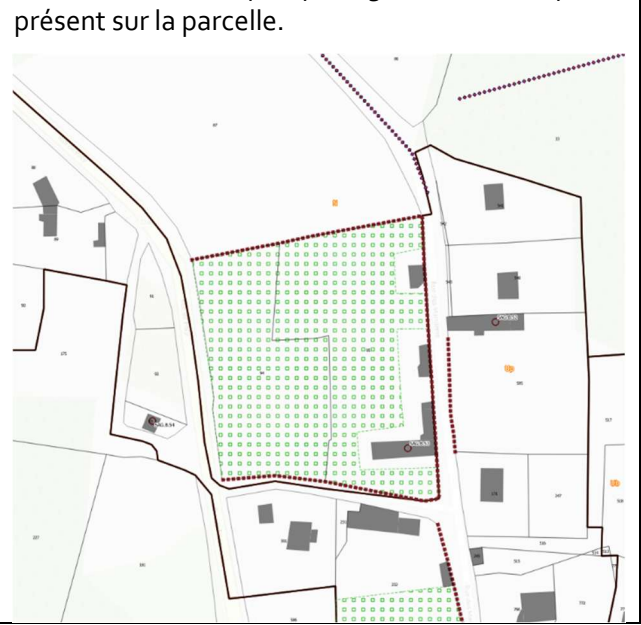
- Plans de zonage n°1 et n°2 : Protection d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels

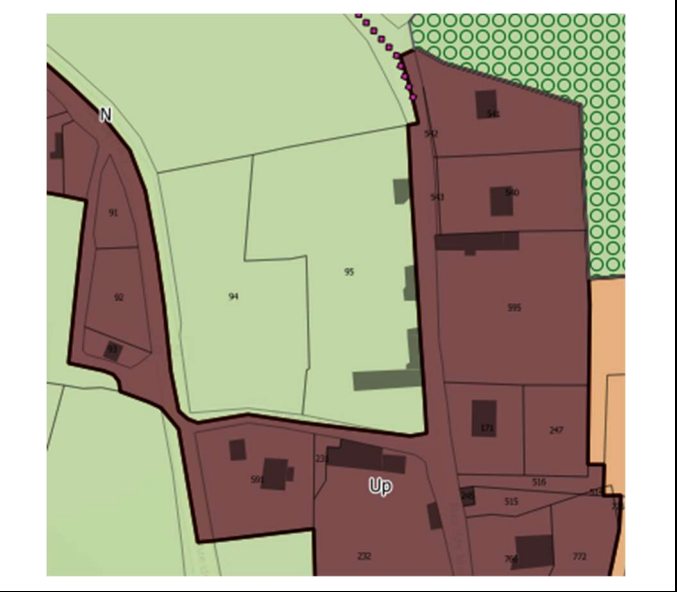
Pourquoi cette modification ?

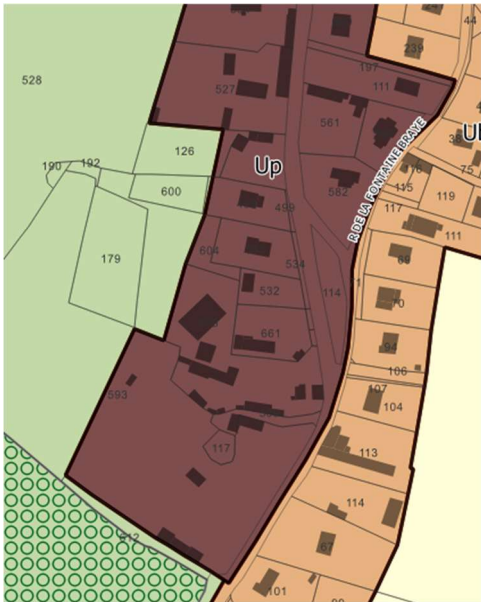
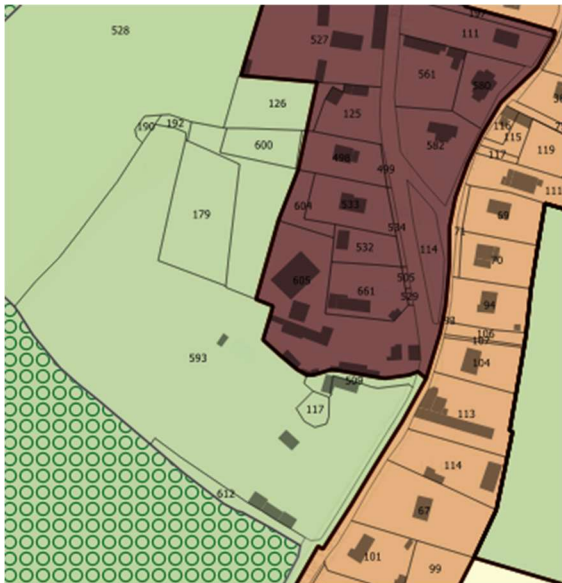
Ces modifications ont pour but de préserver les éléments bâtis et naturels des constructions qui favorisent la préservation de leur identité et du paysage dans lesquelles elles s'inscrivent.

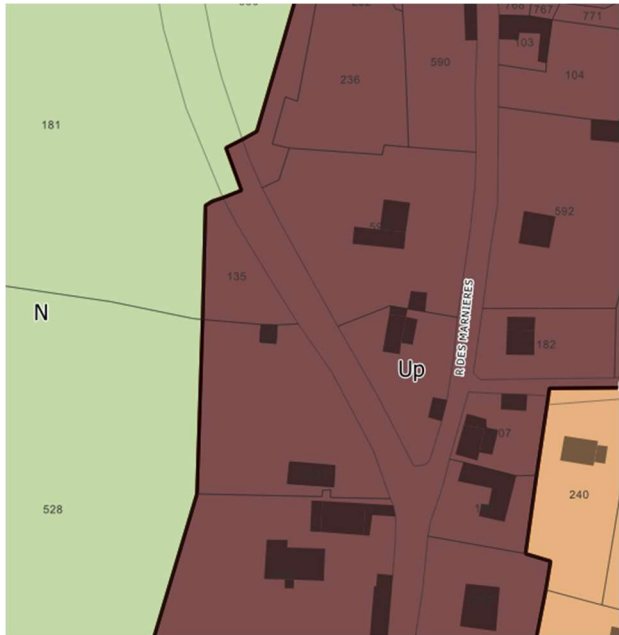
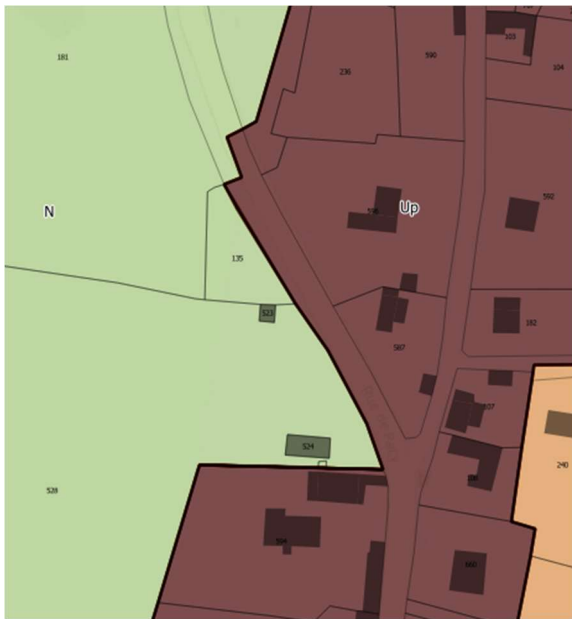
Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Rue de Pacy à Saint Aubin S/Gaillon (parcelle ZOo113) 	La modification vise à protéger la maison d'habitation et les murs en pierre présents sur la parcelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle vise également à classer le cyprès au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. 

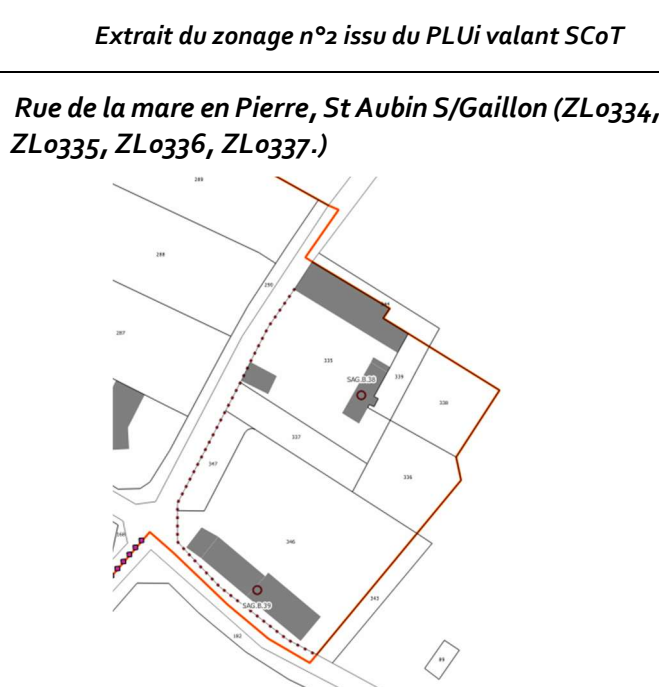
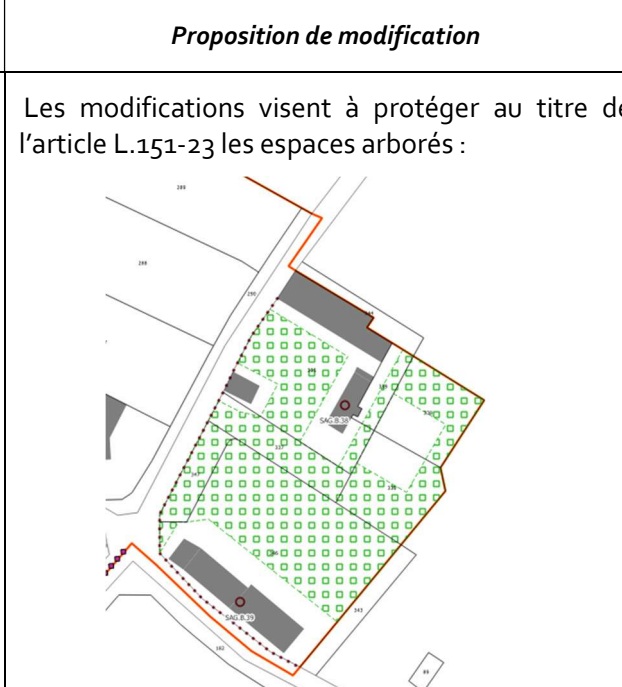
Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Rue de Pacy, à St- Aubin S/Gaillon (parcelles ZOo114 et ZOo067) :  This map shows a residential area with various land parcels. A red dashed line indicates a proposed modification to the zoning boundary. The area is divided into different zones, some of which are shaded in blue and others in light blue. The map includes parcel numbers and street names.	La modification vise à protéger le mur séparatif de propriété au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :  This map shows the same residential area as the previous one, but with a red oval highlighting a specific area where a property boundary wall is located. The map includes parcel numbers and street names.

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Hameau des Rotoirs – rue de Pacy et rue des marnières à Saint Aubin S/Gaillon (parcelles ZK0094, ZK0095) 	La modification vise à protéger l'ensemble du terrain au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à protéger le mur en pierre présent sur la parcelle. 

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Hameau des Rotoirs – rue de Pacy et rue des marnières à Saint Aubin S/Gaillon (parcelles ZK0094, ZK0095) 	La modification vise à classer la totalité du terrain en zone N, actuellement classé en partie en zone constructible Up. 

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Rue de Pacy à St Aubin S/Gaillon (parcelles ZK0593, ZK0509, ZK0117) : 	La modification vise à classer la totalité du terrain en zone N ainsi qu'à protéger les murs en pierre présents sur les parcelles. 

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
Hameau des Rotoirs – rue de Pacy à St Aubin S/Gaillon (parcelles ZK058, ZK0135) 	La modification vise à déclasser en totalité les parcelles ZK0528 et ZK0135 en zone N, aujourd'hui classées en secteur constructible Up. 

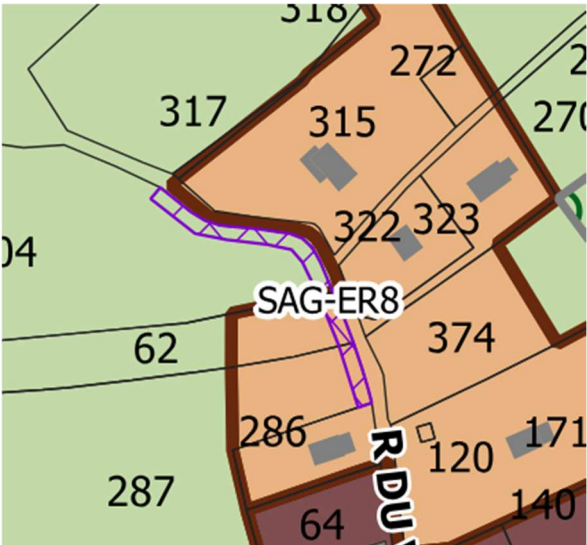
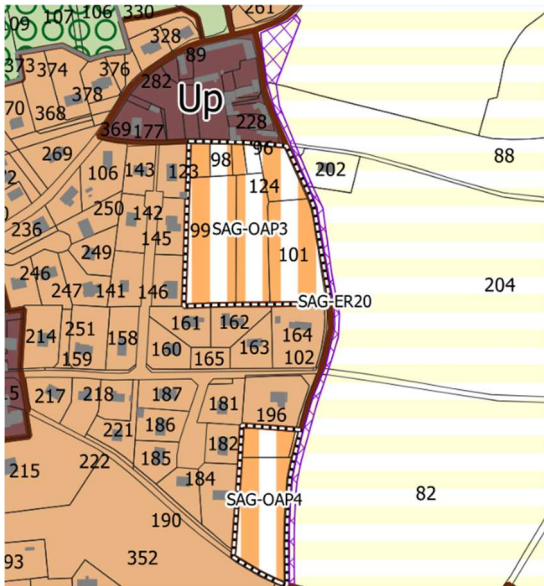
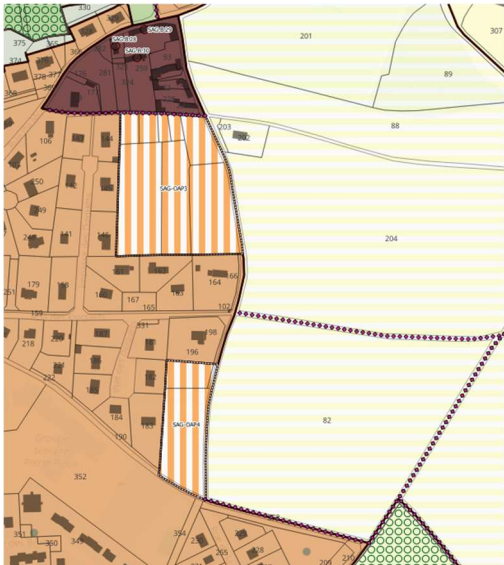
Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT Rue des marnières, St Aubin S/Gaillon (ZK0236, ZK0590, ZK0232, ZK0592, ZK0596, ZK0594) 	Proposition de modification Les modifications visent à protéger au titre de l'article L.151-19 les jardins et fonds de jardins : 
Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT Rue de la mare en Pierre, St Aubin S/Gaillon (ZL0334, ZL0335, ZL0336, ZL0337.) 	Proposition de modification Les modifications visent à protéger au titre de l'article L.151-23 les espaces arborés : 

• **Plan de zonage n°1 : Suppression des emplacements réservés n°8 et n°20**

Pourquoi cette modification ?

Ces deux emplacements réservés qui ont pour objet des élargissements et créations de voirie n'ont plus lieu d'être maintenus :

- L'élargissement de voirie (SAG-ER8) n'est plus jugé nécessaire par la commune puisqu'il est proposé de ne plus rendre constructible les parcelles ACoo62 et ACoo286 (Cf. page 17)
- Le projet de création de voirie (SAG-ER20) n'est plus maintenu par la commune.

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 	 

b) Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Modification de l'OAP des Doguets**

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de préserver le cheminement doux qui borde le terrain agricole. L'accès à prévoir pour l'aménagement du lotissement sera donc modifié. Il s'effectuera au sud du terrain par la rue de la mare en pierre.

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

Partie / sous-partie	Pages	Proposition de modification
5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	97	L'accès s'effectuera par la voie déjà existante du lotissement situé au sud (rue de la mare en pierre).

Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	Proposition de modification
Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principe de cheminement doux Secteur destiné à l'implantation de logements Espace de jardin à préserver Traitement paysager qualitatif en limite de rue Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer	VERDI Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principe de cheminement doux Secteur destiné à l'implantation de logements Espace de jardin à préserver Traitement paysager qualitatif en limite de rue Aménagement paysager de lisières à maintenir ou à créer 0 10 20 m

Les modifications sur la commune de SAINT-JULIEN DE LA LIEGUE

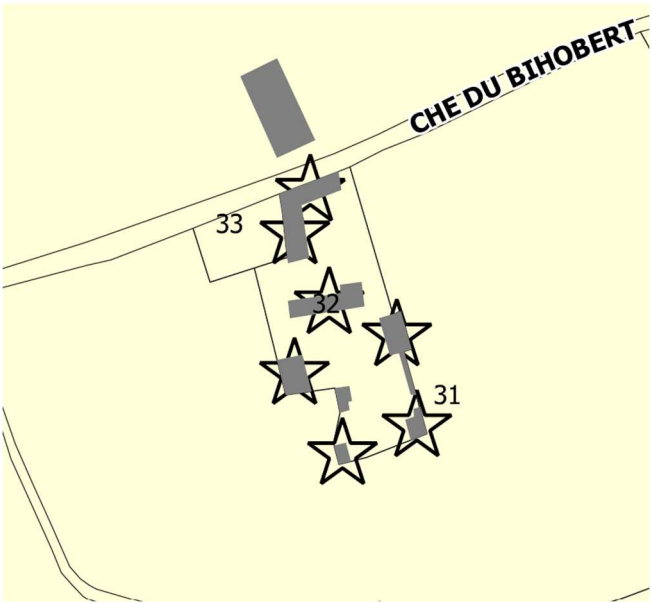
b) Les modifications apportées au règlement graphique

- **Plan de zonage n°1 et n°2 : Création d'une zone AI spécifique correspondante à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au hameau Bihobert**

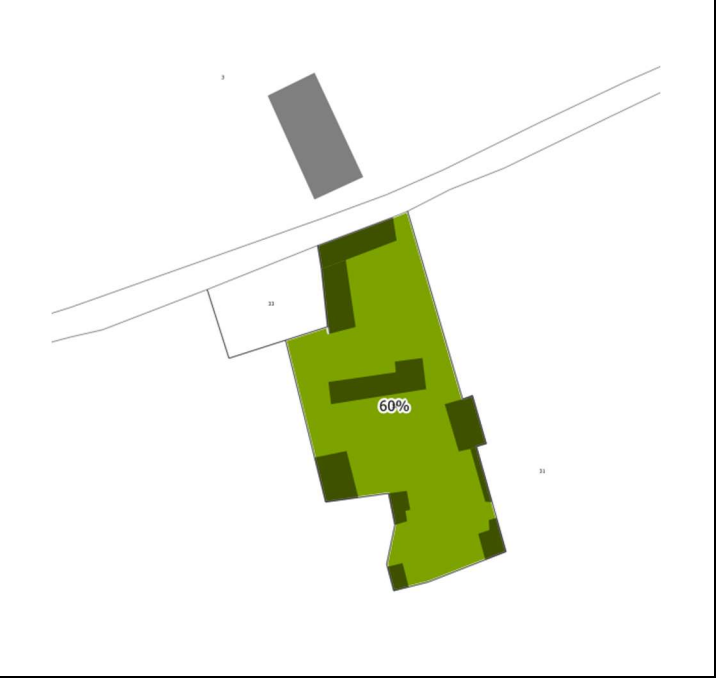
Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de permettre la réalisation d'un potentiel projet touristique dans un ancien corps de ferme actuellement à l'abandon, comprenant 12 bâtiments en ruines au hameau du Bihobert, à St Julien de la Liègue (parcelle B00032). Le bâti n'est plus à usage agricole aujourd'hui. L'objectif est de permettre l'évolution du bâti existant en lien avec le projet potentiel. La création d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL) en zone agricole (A) est donc l'outil adapté. En effet, dans les zones agricoles peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des STECAL dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Il est proposé de créer une zone AI. Le règlement écrit disposerait qu'en zone AI, les constructions autorisées devront 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 agricole de la zone.

Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
	

Afin d'encadrer la densification du secteur, en plus d'une zone AI, un taux de 60% d'espace de pleine terre est à conserver sur la parcelle B0032. Il s'agit par-là de limiter l'artificialisation d'un secteur en zone agricole et de conserver des espaces de pleine terre en faveur de la gestion des eaux pluviales.

Extrait du plan des espaces libres issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 A technical drawing showing a site plan with several grey rectangular blocks representing buildings. The blocks are arranged in a cluster, with some smaller blocks and one larger one. The drawing is oriented diagonally, with a road or boundary line running from the top left towards the bottom right. The background is white, and the blocks are grey.	 A technical drawing showing the same site plan as the left panel, but with a large green area covering most of the building blocks. The green area is labeled '60%' in the center. The drawing is oriented diagonally, with a road or boundary line running from the top left towards the bottom right. The background is white, and the green area is a solid green color.

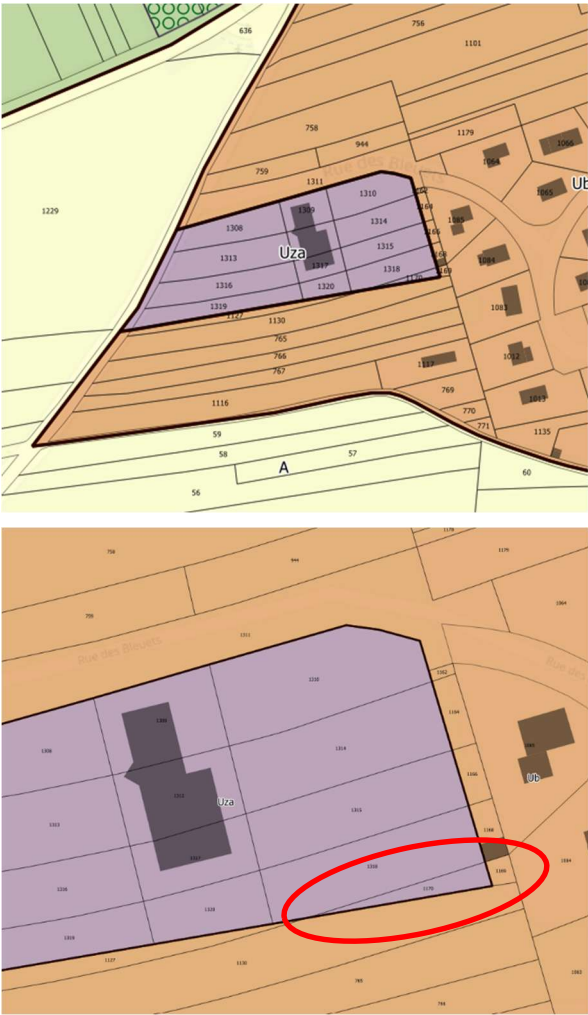
Les modifications sur la commune de LES TROIS-LACS

c) Les modifications apportées au règlement graphique

• Plan de zonage n°1 et n°2 : Modification du zonage de la zone d'activités des Trois Lacs

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de prendre en compte l'unité foncière des constructions à destination d'activités artisanales sur ce secteur. Il est ainsi proposé de classer en zone Uza la parcelle Go1170, aujourd'hui classée en zone Ub.

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT modifié	Extrait du zonage modifié
	

Les modifications sur la commune de GAILLON

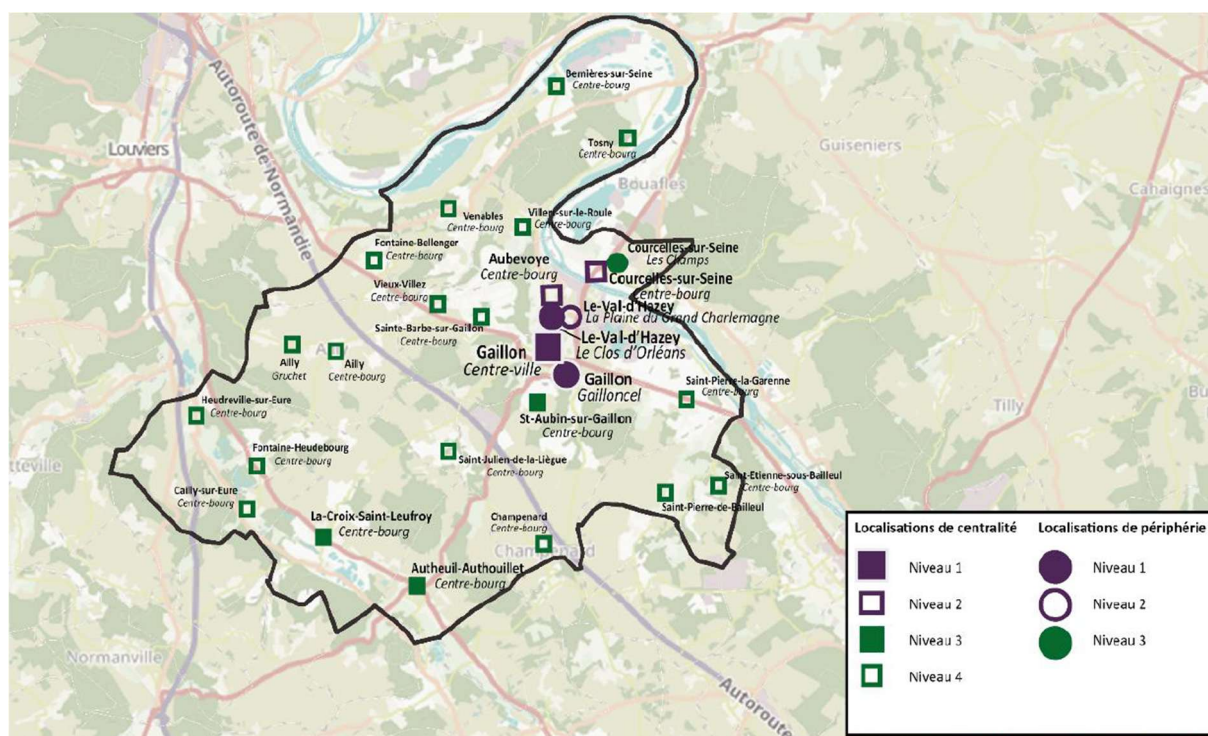
d) Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

• Modification de l'OAP Verte Bonne

Pourquoi cette modification ?

La modification a pour objet de mettre en compatibilité l'OAP Verte Bonne avec l'OAP thématique Commerciale du PLUi Valant SCOT.

L'OAP Commerciale détermine les localisations préférentielles des commerces comme indiqué sur la carte ci-dessous :



Les localisations de centralité et de périphérie identifiées dans la carte ci-dessus constituent les lieux préférentiels pour la création et l'installation de nouveaux commerces, et la subdivision de commerces existants. La subdivision de commerces existants est soumise à conditions dans les localisations de périphérie.

La création et l'installation de nouveaux commerces, ainsi que la subdivision de commerces existants sont interdites en dehors des localisations préférentielles. La modification de commerces existants est autorisée dans ou hors localisations préférentielles.

Les dispositions initiales de l'OAP Verte Bonne en matière de mixité fonctionnelle et sociale prévoient que « l'opération à développer sur le site sera à dominante d'activités artisanales. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec les activités en place. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

Seules sont autorisées les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détails et d'hébergement hôtelier et touristique. »

Le secteur de l'OAP verte Bonne n'étant pas identifié dans les localisations préférentielles des commerces identifiées sur la carte ci-dessus, **les dispositions autorisant l'implantation de commerces de détails ne sont pas compatible avec l'OAP Thématique commerciale. Il convient de mettre en compatibilité l'OAP Verte Bonne avec L'OAP Thématique commerciale du PLUi Valant SCoT.**

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ».

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°	191	Evolutions des objectifs de l'OAP : « L'opération à développer sur le site de Verte Bonne sera à dominante d'activités économiques. Suivant les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les futures constructions seront précisément vouées aux destinations et sous-destinations suivantes : - Hébergement hôtelier et touristique (destination « commerce et activité de service ») ; - Équipements d'intérêts collectif et services publics ; - Bureaux et centre de congrès et d'exposition (destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires). » Le tableau des destinations et sous-destinations a également été ajouté pour illustrer les objectifs attendus sur le site.

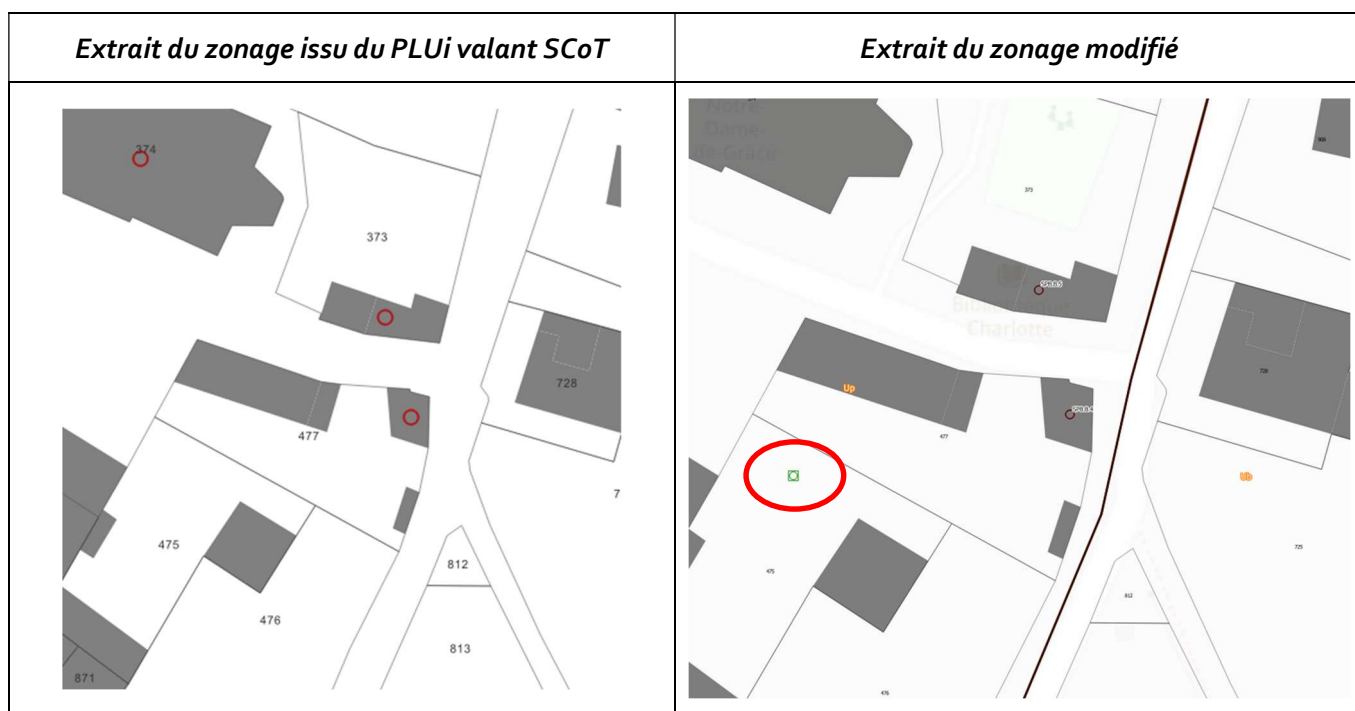
Les modifications sur la commune de SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL

e) Les modifications apportées au règlement graphique

• Plan de zonage n°2 : Classement d'un if

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer l'if présent sur la parcelle Bo475 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, afin de le protéger en tant qu'élément végétal et paysager remarquable.



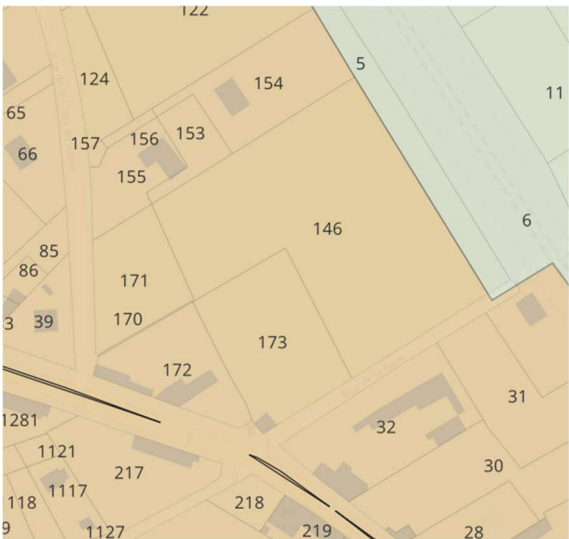
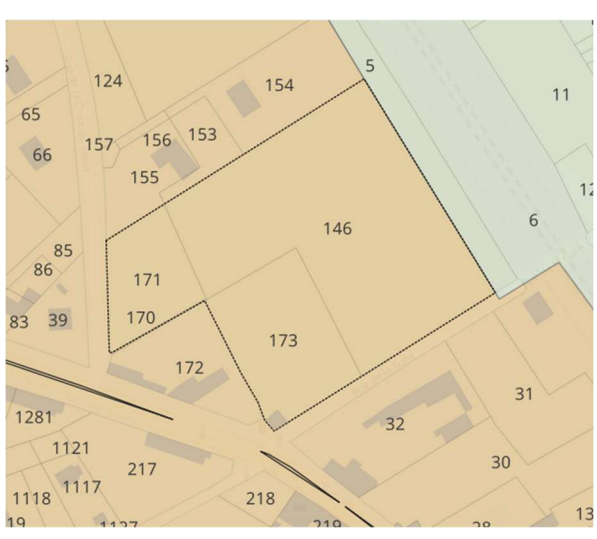
Les modifications sur la commune de SAINT-PIERRE-LA-GARENNE

f) Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

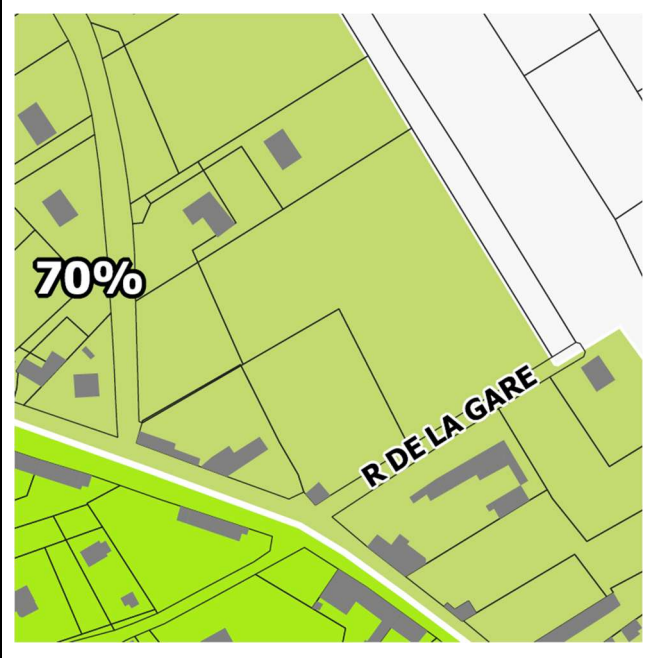
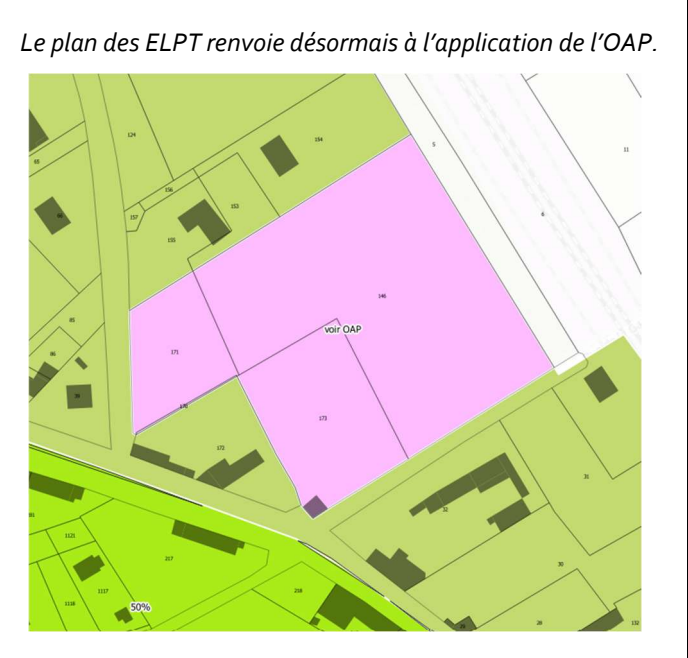
- **Création d'une OAP au hameau du Goulet**

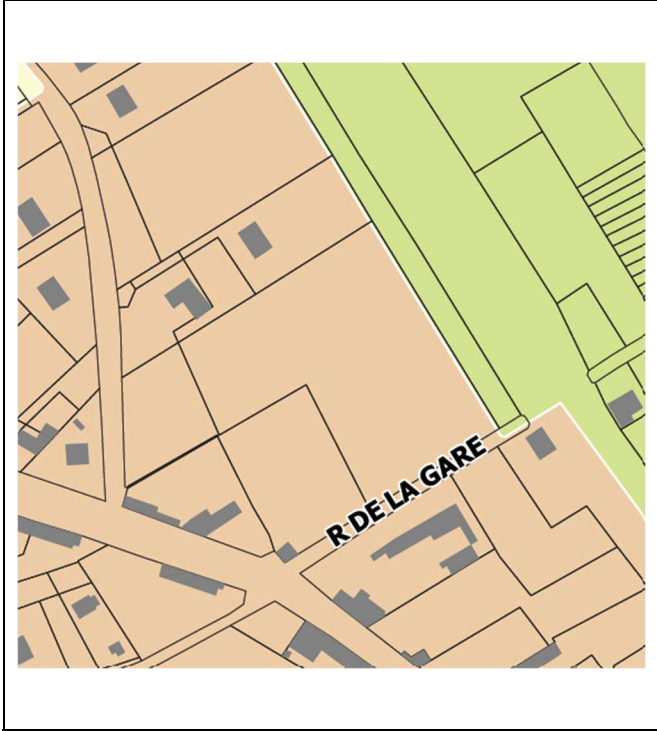
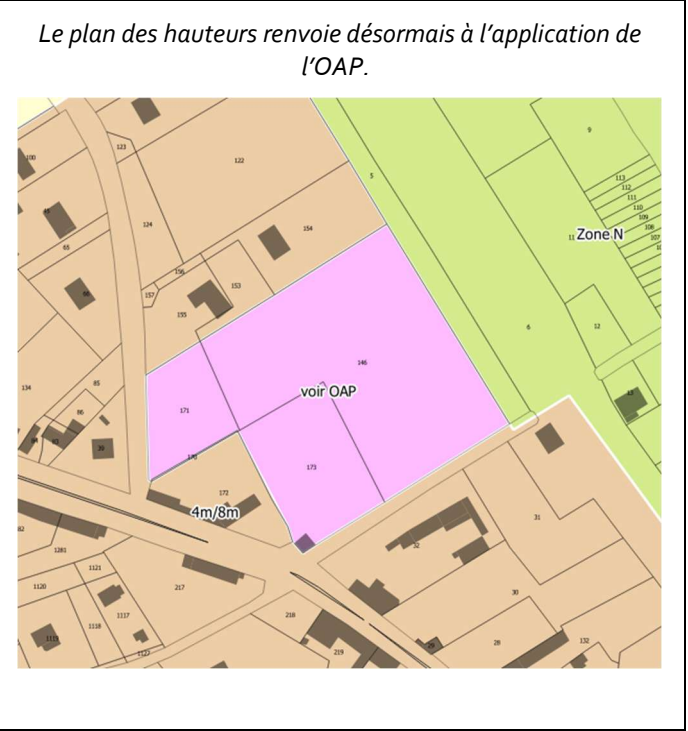
Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer un projet de logements au hameau du Goulet, sur les parcelles AE0171, AE0173 et AE0146 sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne. L'OAP a pour but de favoriser une densification maîtrisée du bâti et d'assurer la sécurité publique en lien avec la proximité de la route départementale.

Extrait du plan de zonage n°1	Proposition de modification
	

La création de l’OAP nécessite de modifier les plans des espaces libres de pleine terre (ELPT) et des hauteurs de la sorte :

Extrait du plan des ELPT avant modification	Proposition de modification
 Extrait du plan des ELPT avant modification. Le terrain est coloré en vert clair. Une route, 'R DE LA GARE', traverse le terrain. Le pourcentage '70%' est indiqué sur le terrain.	 Proposition de modification. Le terrain est coloré en vert clair. Une zone rectangulaire est colorée en rose et est étiquetée 'voir OAP'. Le pourcentage '50%' est indiqué sur le terrain. Le texte 'Le plan des ELPT renvoie désormais à l'application de l'OAP.' est écrit au-dessus de la carte.

Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
 Extrait du plan des hauteurs avant modification. Le terrain est coloré en orange. Une route, 'R DE LA GARE', traverse le terrain.	 Proposition de modification. Le terrain est coloré en orange. Une zone rectangulaire est colorée en rose et est étiquetée 'voir OAP'. Le pourcentage '4m/8m' est indiqué sur le terrain. Le texte 'Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP.' est écrit au-dessus de la carte. Une zone adjacente est colorée en vert clair et est étiquetée 'Zone N'.

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » et le plan de zonage n°1, auquel il a été ajouté la réglementation de l'OAP Rue de la Gare :

Proposition de règlement :

L'OAP Rue de la gare

1. Présentation de la gare

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP Rue de la gare est situé au hameau Le Goulet, entre la rue de la Gare et la rue de la Croix du Vallot, à proximité immédiate avec la RD.6015. La commune souhaite encadrer l'aménagement des terrains de manière à assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement et à assurer la sécurité publique en raison de la proximité avec la route départementale.

La partie ouest du secteur d'OAP se situe dans la zone jaune du PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) Seine-Euroise, correspondant aux secteurs urbanisés ou non soumis à un aléa inondation par remontée de nappe. La zone jaune a pour objectif de permettre la poursuite de l'urbanisation, mais avec des prescriptions de manière à limiter la vulnérabilité de biens, comme l'interdiction des aménagements en sous-sol.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.

L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone.

1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,19ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de l'OAP rue de gare sera à dominante d'habitat.

L'objectif est de développer environ 8 logements.

Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec les activités en place. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès du site se fera par l'accès déjà existant, situé rue du Vallot, et la sortie s'effectuera rue de la gare afin d'assurer une circulation à sens unique.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

Véhicules motorisés :

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi).

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

Qualité environnementale

Les arbres de hautes tiges plantés au centre du site devront être conservés.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir du site. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 70% de la superficie de chaque terrain constructible.

Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale

Un mur traditionnel en pierre est édifié au long de la rue de la gare. Ce patrimoine doit être préservé car il contribue grandement à la qualité paysagère de la commune. Il sera préservé au titre du L.151-19. Seule la partie nécessaire à la création de l'accès (destiné à la sortie du lotissement) au site sera démolie.

Volume des constructions

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 faitage ou au sommet de l'acrotère, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Aménagement des espaces non bâtis

Le site est bordé par la ligne de chemin de fer reliant Paris-Le Havre. Il est de ce fait en partie concerné par l'application de la servitude publique T1 relative à la protection du domaine public ferroviaire. La présente servitude impose qu'un cas de projet de construction ou d'opération d'aménagement à une distance inférieure à 50m de l'emprise de la voie ferrée, le gestionnaire de l'infrastructure (la SNCF) sera informé et disposera d'un délai de deux mois pour proposer des prescriptions nécessaires à la sécurité de l'infrastructure ferroviaire, routière et des futures propriétés.

Le schéma d'aménagement fera apparaître un « espace naturel à préserver » correspondant au périmètre de 50m de long de la limite parcellaire AE0146 où toute habitation sera interdite.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



VILLERS SUR LE ROULE

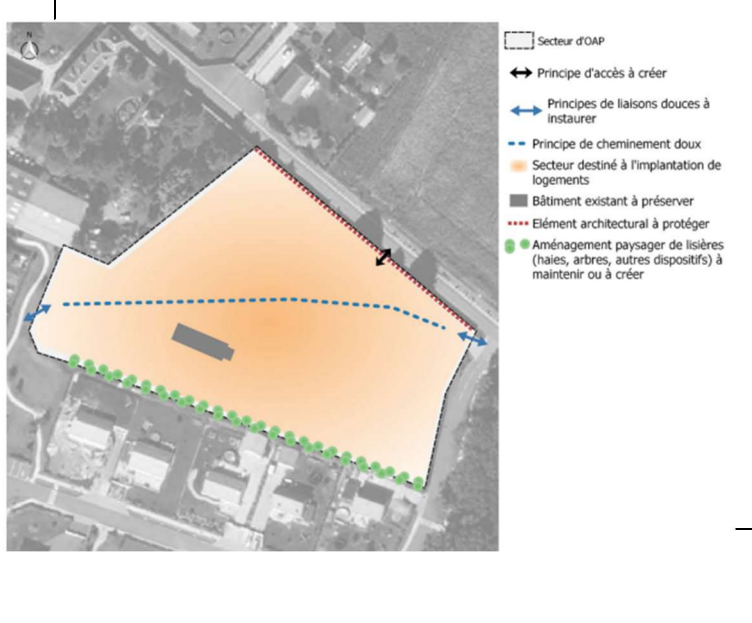
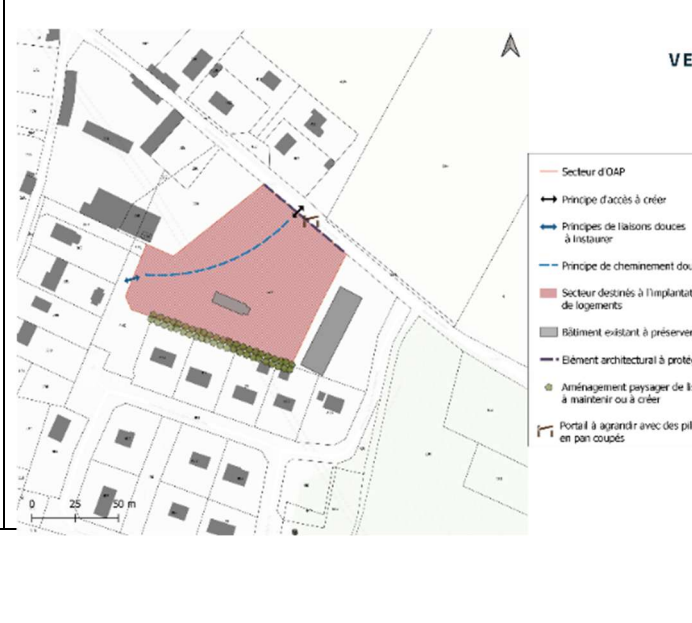
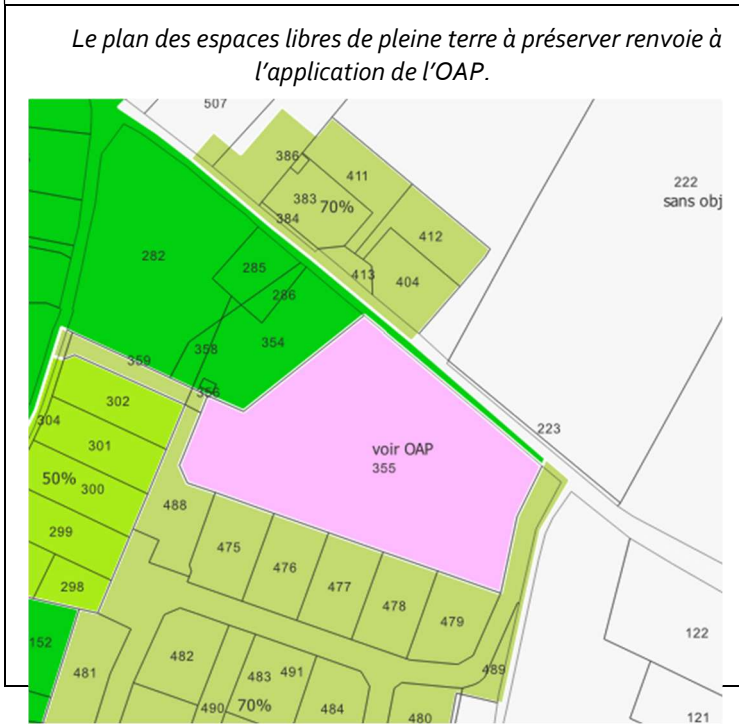
• Modification de l'OAP Route de Gaillon

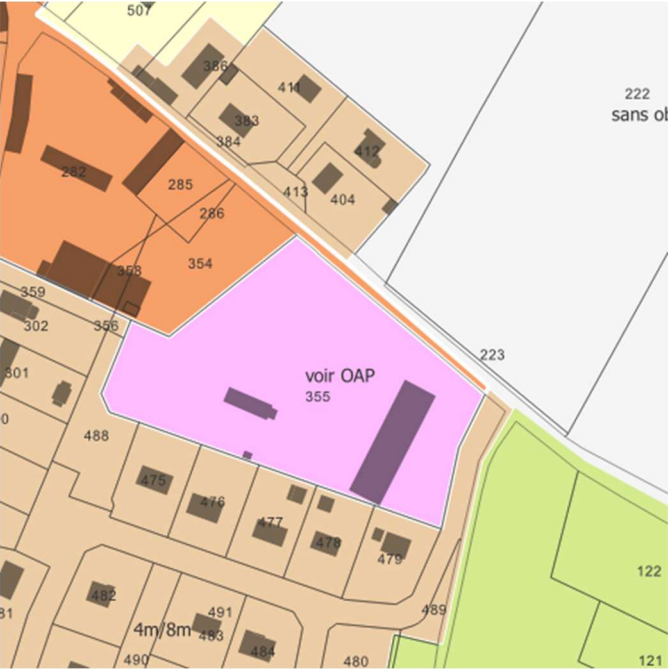
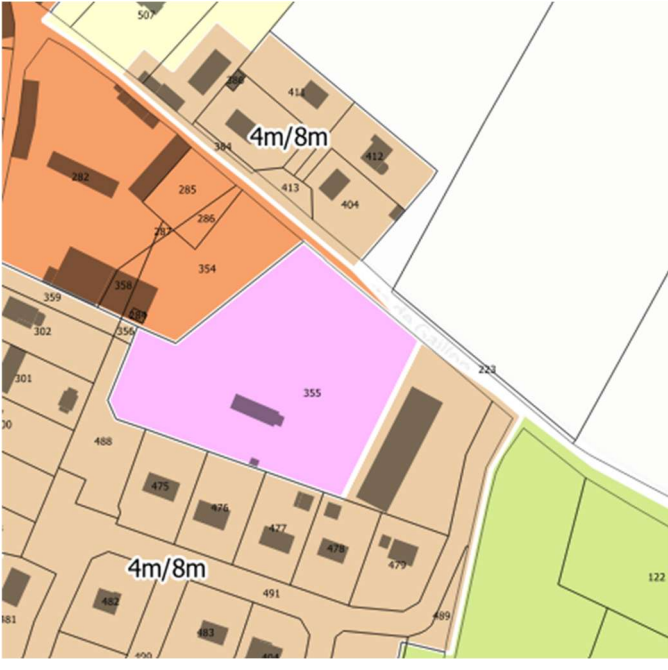
Pourquoi cette modification ?

Le périmètre de l'OAP sera révisé pour répondre à la volonté de la commune d'y faire sortir le hangar situé à l'est. La partie sortante sera rebasculée en Ua. La modification viserait également à prendre en compte le végétal (plantation d'arbres de haute-tige, haies végétales, espaces libres de pleine terre) ; à reprendre les principes de la liaison douce, et à agrandir le portail existant donnant sur la route de Gaillon avec des matériaux en « harmonie » avec ceux existants.

Il est proposé de modifier le document écrit « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 » de la sorte :

Partie	Évolutions de règle
1.2. <i>Superficie du site</i>	Le secteur d'OAP est d'une superficie de <u>9970 m²</u> .
2.1. <i>Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale</i>	L'objectif est de développer un maximum d'environ 9 logements, <u>dont 20% seront obligatoirement en locatifs</u>
2.2 <i>Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux</i>	L'accès au site se fera en priorité depuis la route de Gaillon, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de relier la route de Gaillon au domaine du Bois de la Belle Fille. <u>La sortie de la liaison douce sera conjointe à la nouvelle voirie.</u>
2.5. <i>Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</i> <i>Qualité environnementale</i>	Au sein du site, seront plantés plusieurs arbres de hautes tiges contribuant à sa qualité environnementale (à choisir parmi la liste des essences locales).
2.6 <i>Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i>	Le mur existant le long de la route de Gaillon devra être préservé. Le portail existant donnant sur la Route de Gaillon devra être agrandi avec des piliers en plan coupés. Il faudra porter une attention aux matériaux utilisés pour qu'il soit en « harmonie » avec le mur existant.
<i>Aménagement des espaces non bâtis</i>	Les espaces non bâtis devront demeurer autant que possible en espaces verts et de pleine terre, de façon à conserver le végétal existant.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	Proposition de modification
	
Extrait du plan des ELPT avant modification	Proposition de modification
Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie à l'application de l'OAP. 	Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 70% à préserver sur la partie réduite. 

Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
Le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP.  This map shows a residential area with various plots. A central plot is highlighted in pink and labeled 'voir OAP 355'. Other plots are labeled with numbers like 507, 386, 411, 383, 384, 413, 404, 282, 285, 286, 354, 359, 302, 356, 301, 488, 475, 476, 477, 478, 479, 482, 491, 483, 484, 480, 489, 122, and 121. A road is labeled '222 sans ol' and another '223'. A '4m/8m' label is present at the bottom left.	Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faitage sur la partie réduite.  This map shows the same residential area as the previous one, but with a modification. The central pink plot is still labeled 'voir OAP 355'. The '4m/8m' label is now placed in two locations: one at the top right and one at the bottom left, indicating the application of the height rule to those specific areas. Other plot numbers and road labels remain the same.



1. Modification n°4 – Commune d'Ailly

Annexe- Notice des modifications apportées et justifications



Approbation : 19 décembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 : 20 octobre 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 : 11 juillet 2024

Modification n°4 :

SOMMAIRE

Annexe- Notice des modifications apportées et justifications 0

Notice des modifications apportées et justifications..... 0

SOMMAIREMAIRE..... 1

A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT 2

1. Contexte juridique de la modification de droit commun2

2. Présentation des étapes de la procédure2

2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF2

2.2 L'enquête publique3

2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire3

2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié3

B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications 5

1. Modifications réglementaires – Commune d'Ailly5

1.1 Objectifs5

2.2 Les pièces modifiées5

Les modifications apportées au règlement écrit 5

Les modifications sur la commune de AILLY7

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

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

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

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

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

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

2. Présentation des étapes de la procédure

2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

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

Au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre son avis sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricole et naturelle, ainsi que sur les règles applicables pour l'évolution des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes bâties en zones agricoles et naturelles.

2.2 L'enquête publique

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

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

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

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

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

2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Modifications réglementaires – Commune d'Ailly

1.1 Objectifs

L'objectif des modifications réglementaires suivantes est de traduire dans le PLUi valant SCoT les études menées par les services de l'Agglomération Seine-Eure à la demande de la commune d'Ailly.

A la suite de l'approbation du PLUi valant SCoT le 19 décembre 2019, les autorisations d'urbanisme délivrées par la commune ont amené les élus au constat suivant :

- Les règles d'espaces libres de pleine terre en vigueur permettent une trop grande densification des parcelles et les règles en vigueur ne semblent pas adaptées au contexte local. La densification ne permet pas de mettre en œuvre des systèmes d'assainissement individuels performants et les élus craignent d'être confrontés à des problèmes sanitaires. Par ailleurs, l'imperméabilisation des parcelles entraîne un risque de ruissellement accru sur un sol argileux très peu perméable.
- La densification des parcelles, par la multiplication des accès, entraîne également un questionnement des élus sur la sécurité routière au sein du village.

Les modifications suivantes, proposées par les services de l'Agglomération, résultent de la décision des d'élus. Elles visent à améliorer et/ou faire évoluer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs définis par le PADD.

2.2 Les pièces modifiées

Les modifications apportées au règlement écrit

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Dispositions Générales - Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	20	Modification de la règle suivante : Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils sont perméables et qu'ils ne compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.	L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

			Dans certaines communes, les éléments paysagers ou végétaux ont fait l'objet d'un travail de repérage qui sont traduits par la protection d'arbres, de haies, d'espaces de lisières forestières et de cœurs d'îlots végétalisés. Ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Cu. Il est nécessaire de permettre l'autorisation de création d'accès tout en préservant le caractère naturel de la zone.
Le règlement de la Zone Urbaine (U)	44-45	Préservation d'espaces de jardin : dans les secteurs identifiés comme Espaces de jardin au document 3.b plan des espaces libres de pleine terre (EPLT) du PLUi valant SCoT, dans le cadre de nouvelle construction principale, pour 1 m ² construit d'emprise au sol réalisé, il est nécessaire de préserver un minimum de 6 m ² d'espaces libres et de pleine terre.	L'objectif de la modification de la règle des espaces libres de pleine-terre doit permettre de répondre au besoin d'espace sur les parcelles : 1-pour l'installation de système d'assainissement autonome et répondre aux problèmes d'infiltration des eaux pluviales liées à la nature des sols (argileux). 2- pour maintenir des espaces verts de qualité et traduire les enjeux de la trame verte bleue et noire locale.
Le règlement de la Zone Urbaine (U) - 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	60	Dès lors qu'un élément paysager, qu'un ensemble végétal ou qu'un terrain est concerné par une protection au titre de l'article L.151-23 du Cu et identifié au plan de zonage N°2, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 20 m ² et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver. Les accès peuvent être autorisés s'ils sont perméables aux eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.	L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». Dans certaines communes, les éléments paysagers ou végétaux ont fait l'objet d'un travail de repérage qui sont traduits par la protection d'arbres, de haies, d'espaces de lisières forestières et de cœurs d'îlots végétalisés. Ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Cu.

Les modifications sur la commune de AILLY

a) *Les modifications apportées aux règles graphiques*

- **Plan de zonage N°2: Identification des espaces de jardins en lien avec la trame verte, bleue et noire de l'Agglomération, identification de linéaires de murs et de portails participant à l'identité paysagère et au cadre bâti de la commune et identification de chemins ruraux.**

Pourquoi cette modification ?

Le but de la modification est de traduire règlementairement les réflexions menées par les services de l'Agglomération dans le cadre d'une démarche expérimentale à la demande de la commune d'Ailly.

La commune est confrontée depuis l'approbation du PLUi valant SCoT à un grand nombre de divisions parcellaires qui engendre des difficultés dans la création d'accès, mais également des problèmes de ruissellement accru en raison de l'imperméabilisation trop importante des parcelles car la nature argileuse des sols de la commune ne facilite pas l'infiltration des eaux pluviales. Enfin, le grand nombre de divisions parcellaires pourrait à terme engendrer des problèmes sanitaires en raison de l'impossibilité de mettre en œuvre des systèmes d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur.

Les modifications suivantes ont pour objectif d'apporter des réponses règlementaires aux difficultés soulevées par la commune.

- **Préservation au titre l'article L.151-23 du Cu dans le plan de zonage N°2 des espaces de jardins, de linéaires de haies, d'arbres remarquable :**

L'objectif est de favoriser la sauvegarde de l'intérêt urbain, paysager et environnemental de la commune d'Ailly.

En effet, l'identification au titre de l'article L.151-23 du Cu d'arbres, de linéaires de haies, de lisières boisées, des cœurs d'îlots et des espaces non bâtis de la commune, permet de préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager l'identité du village et des deux hameaux de Gruchet et d'Ingremare.

Au-delà des motifs d'intérêt écologique et paysager, cette protection permet de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Sur la commune d'Ailly, il est proposé de repérer 31 éléments végétaux remarquables, 34 linéaires de haies et 71 espaces paysagers qui représentent une superficie de 42 ha.



Exemple d'arbre remarquable identifié au plan de zonage n°2.



Exemple d'espace paysager à préserver dans le cadre de la modification n°4. Ce type d'espace participe à la respiration du tissu bâti, mais également à la préservation de la trame, verte, bleue et noire et facilite l'infiltration des eaux pluviales.



Exemple d'alignement d'arbres préservés dans le cadre de la modification n°4 du PLUi valant SCoT.

- **Préservation de bâtiments, de murs de clôtures et d'entrées/portails au titre l'article L.151-19 du Cu au plan de zonage N°2:**

La commune d'Ailly est riche d'un patrimoine bâti important. Les différentes visites sur le terrain ont permis d'identifier un grand nombre de murs, d'entrées/portails ou de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Identifier les entrées et les murs permet de limiter les accès aux propriétés en réglementant les percements possibles ou en imposant la réutilisation d'entrées existantes.

Dans le cadre de la modification n°4, sur la commune d'Ailly, il est proposé d'identifier au titre de l'article L.151-19 du Cu :

- 58 nouveaux éléments architecturaux linéaires. Il s'agit de murs présentant un caractère remarquable et qui participent à l'identité morphologique de la commune.



- 99 nouveaux éléments remarquables à préserver. Il s'agit de bâtiments (maisons, chaumières, anciens bâtiments agricoles) présentant des caractéristiques d'intérêt architectural ou patrimonial.

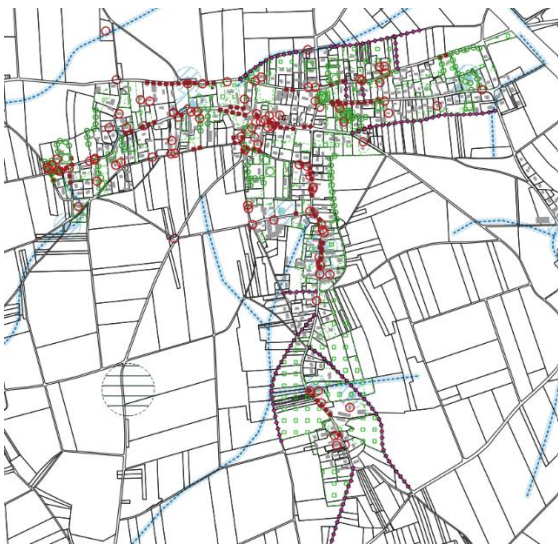


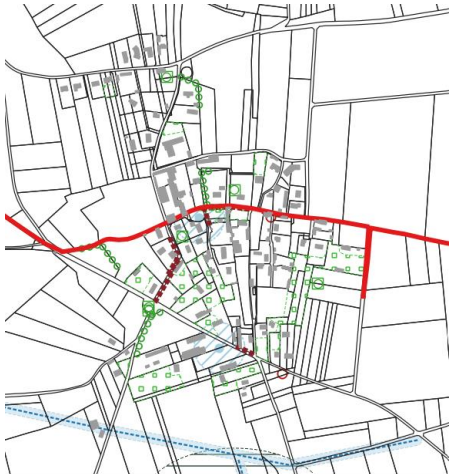
- **Préservation de Chemins ruraux au titre l'article L.151-38 du Cu au plan de zonage N°2:**

Il est également proposé d'identifier 13 chemins de la commune qui facilitent les cheminements doux et les circulations piétonnes sur un village très étendu.



Exemple de chemin rural à préserver. Au-delà de permettre les cheminements doux et de faciliter les circulations piétonnes pour un village très étendu, ils participent également à l'infiltration des eaux pluviales.

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
 Centre Bourg – plan de zonage n°2	 Centre Bourg – plan de zonage n°2 modifié
Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
 Hameau de Gruchet – plan de zonage N°2	 Hameau de Gruchet – plan de zonage N°2 modifié

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
 <i>Hameau d'Ingremares – Plan de zonage n°2</i>	 <i>Hameau d'Ingremares – Plan de zonage n°2 modifié</i>

- **Modifications des espaces libres de pleine terre.**

Pourquoi cette modification ?

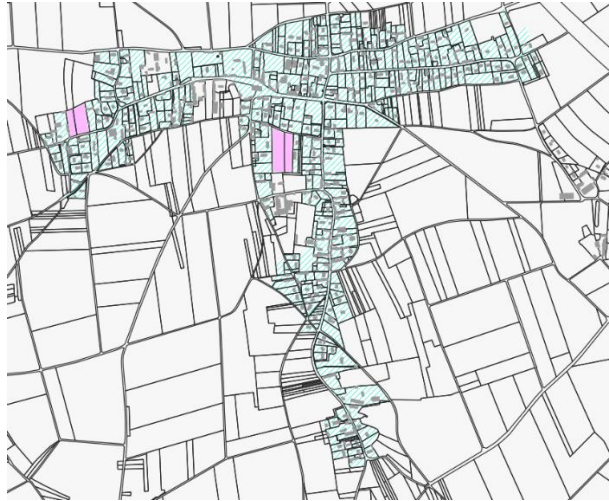
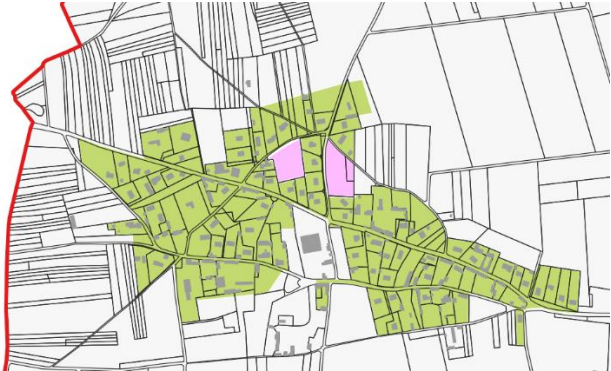
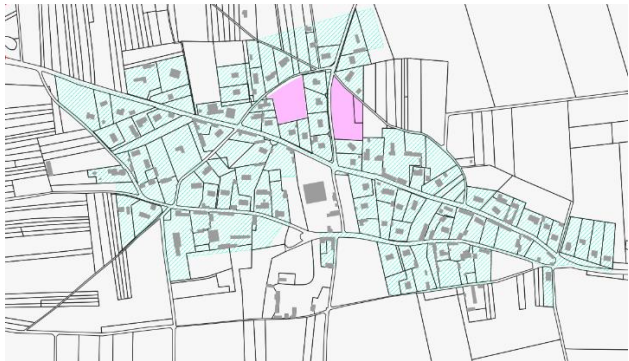
L'objectif de la modification de la règle des espaces libres de pleine terre doit permettre de répondre au besoin d'espace sur les parcelles :

1-pour l'installation de système d'assainissement autonome et répondre aux problèmes d'infiltration des eaux pluviales liées à la nature des sols (argileux).

2- pour maintenir des espaces verts de qualité et traduire les enjeux de la trame verte bleue et noire locale.

Il est donc proposé de modifier la règle d'espaces libres de pleine terre aux pages 44 et 45 du règlement écrit du PLUi valant SCoT et d'insérer la mention suivante :

« **Préservation d'espaces de jardin** : dans les secteurs identifiés comme espaces de jardin au plan des espaces libres de pleine terre (EPLT) du PLUi valant SCoT, dans le cadre de nouvelles constructions principales, pour 1 m² construit d'emprise au sol réalisée, il est nécessaire de préserver un minimum de 6 m² d'espaces libres et de pleine terre. »

Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 Le plan des espaces libres de pleine terre sur le village d'Ailly prévoit de préserver 50% d'espaces libres de pleine terre.	 Le plan des espaces libres de pleine terre ne réglemente plus les espaces libres de pleine terre. Il renvoi désormais au règlement écrit et aux dispositions des pages 44 et 45 relatives à la « Préservation <u>d'espaces de jardin</u> ».
Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 Le plan des espaces libres de pleine terre sur le hameau du Gruchet prévoit de préserver 70% d'espaces libres de pleine terre.	 Le plan des espaces libres de pleine terre ne réglemente plus les espaces libres de pleine terre. Il renvoi désormais au règlement écrit et aux dispositions des pages 44 et 45 relatives à la « Préservation <u>d'espaces de jardin</u> ».

Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 Le plan des espaces libres de pleine terre sur le hameau d'Ingremaire prévoit de préserver 70% d'espaces libres de pleine terre.	 Le plan des espaces libres de pleine terre ne réglemente plus les espaces libres de pleine terre. Il renvoi désormais au règlement écrit et aux dispositions des pages 44 et 45 relatives à la « <u>Préservation d'espaces de jardin</u> ».



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

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

Le président,
Bernard Leroy

Procédures d'évolution

Modification 4 - Évaluation environnementale



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale.....	5
B. Evaluation environnementale globale des modifications apportées	6
1. L'analyse globale du scénario retenu.....	6
2. Les pièces modifiées	7
3. Les outils en faveur de l'environnement	7
C. Actualisation de l'évaluation environnementale initiale.....	8
Saint-Pierre-la-Garenne : l'OAP Rue de la Gare	8
D. L'évaluation des incidences de la modification n°4 sur l'environnement et la définition de mesures	10
1. Perspective d'évolution de l'environnement du territoire liée à la modification n°4	10
2. Analyse des incidences prévisibles et mesures associées aux modifications.....	11
E. Analyse thématique de la modification n°4 sur l'environnement ..	20
F. Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000	23
G. Articulation de la modification n°4 avec les documents supérieurs	23
H. Indicateurs retenus	23
I. Résumé non technique et conclusion	23

A. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLUi valant SCoT du territoire de l'ex-Communauté de Communes Eure Madrie Seine faisant partie intégrante de l'Agglomération Seine Eure, s'intègre dans un contexte réglementaire défini. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a permis de mettre le droit français en conformité avec le droit européen. Celui-ci élargit le champ de l'évaluation environnementale de manière à couvrir l'ensemble des procédures d'évolution des documents d'urbanisme. Il est traduit dans les articles R.104-01 à R.104-17-2 pour concrètement le champ d'application de l'évaluation environnementale dans les documents de planifications. Il étend notamment l'obligation à toutes les procédures d'élaborations ou un grand nombre de cas de révisions de PLUi.

Par ailleurs, les évaluations environnementales sont désormais obligatoires pour les PLUi à l'occasion :

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

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

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

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

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

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

B. Evaluation environnementale globale des modifications apportées

1. L'analyse globale du scénario retenu

1.1 Raison du choix de la modification n°4

La modification n°4 est l'objet d'ajustements multiples du PLUi valant SCoT.

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

Le choix des ajustements apportés au PLUi valant SCoT dans le cadre de la modification n°4 a été apprécié selon plusieurs critères :

- La **correction d'erreurs mineures et points bloquants réglementaires**, détectés à l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLUi valant SCoT,
- La **mise en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets** en cours sur le territoire,
- Le **cadrage de secteurs constructibles** en milieu urbain pour assurer une densification respectueuse de l'environnement bâti et paysager,
- Le **renforcement de la protection du patrimoine** bâti et naturel,
- La **suppression d'éléments réservés** en rapport avec les projets locaux principalement liés à la mobilité (création de cheminements doux, élargissement de voirie ...), dont les projets ont été abandonnés,
- Le **cadrage d'un projet** de tourisme et loisirs en zone A.

2.1 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 scénarios.

2. Les pièces modifiées

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

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

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

3. Les outils en faveur de l'environnement

La modification n°4 ne modifie aucunement les outils du PLUi valant SCoT en faveur de la valorisation ou protection paysagère et environnementale du territoire, tels que :

- Les zones couvertes par un plan de prévention du risque inondation (PPRi),
- Les zones inondables par débordement de la Seine,
- Les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines,
- Les secteurs où la constructibilité est limitée en raison de sols pollués (R.151- 31,2° du code de l'Urbanisme).
- Le report des secteurs humides au sein du zonage,
- Les secteurs sensibles autour des mares pour la préservation de la Trame Verte et Bleue (R.151-43,8° du code de l'Urbanisme),
- Éléments bâtis remarquables à protéger (L.151-19 du code de l'Urbanisme)
- Les chemins à protéger ou à créer (L.151-38 du code de l'Urbanisme).

Les éléments paysagers remarquables à protéger (L.151-23 du code de l'Urbanisme) ont été modifiés pour intégrer de nouvelles protections paysagères Saint-Aubin-sur-Gaillon, particulièrement pour préserver des jardins et lisières boisées ou arbres isolés ainsi qu'à Saint-Pierre-de-Bailleul, avec la protection d'un if,

Un Espace Boisé Classé (EBC) a été ajouté sur une parcelle en plateau agricole au sud de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon.

Au vu du maintien voire du renforcement de ces outils en faveur de la qualité environnementale du territoire, la modification n°4 n'a pas d'incidences sur ces derniers et a une incidence légèrement positive pour le patrimoine naturel.

C. Actualisation de l'évaluation environnementale initiale

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

Il s'agit de quelques ajustements de surfaces d'OAP, d'analyse d'une nouvelle OAP en zone U et de ratio de zone urbaine, naturelle et agricole.

Concernant l'OAP créée à Saint-Pierre-la-Garenne (OAP Rue de la Gare), une analyse a été réalisée pour être intégrée dans l'évaluation environnementale initiale. Ces tableaux d'analyse sont retranscrits par la suite.

Saint-Pierre-la-Garenne : l'OAP Rue de la Gare

L'analyse de cette nouvelle OAP est reportée dans l'évaluation environnementale initiale, actualisée pour la modification n°4. Cette analyse est intégrée à partir de la page 125 de la partie relative à « l'Evaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement ».

a) Urbanisme

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Consommation d'espace	OAP de 1,19 ha en dent creuse	Suppression d'un jardin	La densification de la zone est une mesure en soi Maintien d'espaces non-bâties importants : création d'un espace naturel à préserver où toute habitation sera interdite, du fait de la proximité du site avec la ligne de chemin de fer.	Modéré
Disponibilité des réseaux	Réseaux AEP et EU en limite de site	-	Vérification de la possibilité de raccordement	Nul ou Positif
Proximité des transports en commun	Proximité de l'arrêt de Bus « Mairie », ligne 110 Louviers-Vernon	Incidences modérées sur la qualité de l'air et le réchauffement climatique (utilisation de la voiture)	L'aménagement du site s'inscrit dans le système viaire environnant de manière à ce que la gestion des flux soit la plus optimisée possible. Les modes doux permettent d'accéder rapidement à la station de bus.	Modéré

b) Risques

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Ruissellements des eaux pluviales	Néant	-	-	Nul ou Positif
Inondations par débordement de cours d'eau ou/et remontée de nappe	Risque de remontée de nappe fort PPRI (zone jaune)	Incidences fortes sur les constructions souterraines Risque pour les biens et les personnes	Respect des préconisations du PPRI Pas de construction souterraine Mode constructif supprimant tout risque de remontée d'humidité	Négligeable
Présence de cavités	Néant	-	-	Nul ou Positif
Phénomène de retrait-gonflement des argiles	Site situé en zone d'aléa fort les trois-quarts ouest	Incidences fortes	Diagnostic de sol avant construction Vigilance quant aux techniques de construction employées	Négligeable
Présence de sites et sols pollués	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence d'une ligne THT	Néant	-	-	Nul ou Positif
Site soumis aux nuisances sonores d'infrastructures de transport	Ligne ferroviaire	Sensibilité acoustique pour les constructions	Respect des préconisations : isolation phonique adaptée	Modéré
Site soumis à des servitudes techniques (autre que les inondations ou les Monuments Historiques)	Périmètre de protection du domaine public ferroviaire (servitude T) à l'est	Bande inconstructible	Maintien d'espaces non-bâties importants : création d'un espace naturel à préserver où toute habitation sera interdite, du fait de la proximité du site avec la ligne de chemin de fer.	Négligeable

c) *Ecologie*

Thèmes	Constat	Incidences	Mesures	Impact résiduel
Présence de continuités écologiques	Corridor écologique (trame verte et trame bleue)	Possibles perturbations des continuités écologiques.	Secteur déjà constructible avant la modification n°4 Préservation des arbres existants si cela est possible Plantation d'un arbre d'essence locale sur chaque parcelle Préservation d'une bande inconstructible comme « espace naturel à préserver »	Négligeable
Présence d'espaces remarquables	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de mare sur le site	Néant	-	-	Nul ou Positif
Présence de haies / arbres	Présence d'arbres au centre.	Possibilité de perte de biodiversité	Préservation de ces éléments écologiques et paysagers	Négligeable

d) *Patrimoine historique*

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

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

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

1.1 Les évolutions « géographiques »

- Réduction de la surface de l'OAP Route de Gaillon à Villers-sur-le-Roule en zone Ua, afin d'y faire sortir le hangar.
- Création d'une OAP en zone Ub : l'OAP Rue de la Gare à Saint-Pierre-la-Garenne, ayant pour objectif d'encadrer un projet de logements au hameau du Goulet, en maîtrisant la densification du bâti et la sécurité publique en lien avec la proximité de la route départementale.
- Création d'un STECAL en zone A au hameau du Bihobert à Saint-Julien-de-la-Liège : l'objectif étant de permettre la réalisation d'un potentiel projet touristique dans un ancien corps de ferme. Ce STECAL induit une possibilité de densification du secteur à terme mais de manière maîtrisée et encadrée, adaptée aux besoins de développement de la future activité.
- Une adaptation des plans de hauteurs et d'espaces libres avec les modifications liées aux OAP (réductions et création).

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

2.1 Les évolutions transversales

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

3.1 Les perspectives d'évolution en l'absence de la modification n°4 du PLUi valant SCoT

En l'absence de la modification n°4 du PLUi valant SCoT, certains projets peuvent rencontrer des difficultés pour être rendus opérationnels, en particulier la réalisation d'un projet de tourisme et loisirs au sein du corps de ferme situé au hameau de Bihobert à Saint-Julien-de-la-Liègue. De plus, un secteur déjà densifiable ou urbanisable peut être bâti sans cadrage préalable : au hameau du Goulet à Saint-Pierre-la-Garenne.

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.

2. Analyse des incidences prévisibles et mesures associées aux modifications

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

Secteur concerné	Modification apportée	Incidence(s) potentielle(s) et mesure(s)
Règlement écrit		
Lexique	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, par exemple des panneaux ajourés. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Dispositions générales – Espaces écologiques ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Modification de la règle suivante : Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils sont perméables et qu'ils ne compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.	Cette modification ne compromet pas la protection des arbres, haies, espaces de lisières forestières ou cœurs d'îlots végétalisés, elle permet néanmoins l'autorisation d'accès pour les habitants, tout en préservant le caractère de la zone. Il s'agit là de permettre l'évolution des habitations concernées dans un souci de préservation de leur qualité paysagère. L'incidence est neutre sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Zone U	Ajout des dispositions suivantes : « Sur le secteur des Corricards de la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon et repéré graphiquement au plan de zonage n°1 au titre de	Cette modification n'a pas d'incidences sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

	<i>l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme les seules règles d'implantation à respecter sont les suivantes :</i> <i>Les nouvelles constructions observeront un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée. »</i>	
Zone U	Dès lors qu'un élément, qu'un ensemble végétal ou qu'un terrain est concerné par une protection au titre de l'article L.151-23 du Cu et identifié au plan de zonage N°2, les extensions et annexes à la construction principale sont autorisés à condition que leur emprise sol cumulée n'excède pas 20 m² et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver. Les accès peuvent être autorisés s'ils sont perméables aux eaux pluviales et qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.	Il s'agit là d'autoriser l'évolution des constructions dont le jardin est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (extensions et annexes). Cette modification ne porte pas atteinte aux végétaux identifiés et préserve la qualité paysagère des secteurs concernés. Cette modification n'a pas d'incidences sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Zone A	Création d'un secteur AI qui correspond à un Secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL) en zone agricole (A), au hameau du Bihobert, à St Julien de la Liègue (parcelles B00032).	L'ajout d'un règlement à ce secteur permet de cadrer son développement et de limiter son impact sur les sols et sur le paysage du territoire : cette mesure a une incidence positive pour l'environnement. Les incidences liées à la création-même du STECAL sont présentées ci-dessous dans les modifications apportées au zonage. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Le règlement met à jour dans l'annexe n°4, 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 dans plus bas dans le tableau pour chaque édifice bâti singulier concerné. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Toutes zones	Le règlement précise, à travers l'annexe 5, la protection de plusieurs corps de ferme à Saint-Aubin-sur-Gaillon. Création d'une réglementation spécifique pour chaque corps de ferme en annexe du règlement (dispositions générales, aspect extérieur, espaces libres) de	Le règlement spécifique pour chaque corps de ferme permet de préserver leur identité, ceci est une incidence positive pour la qualité architecturale et paysagère du territoire. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

	manière à assurer leur préservation architecturale.	
Toutes zones	Le règlement met à jour dans l'annexe n°2, les emplacements réservés présentés ci-dessous.	Il s'agit d'un ajustement du tableau des emplacements réservés supprimés lors de la modification n°4. Les incidences potentielles et mesures sont précisées dans plus bas dans le tableau pour chaque emplacement réservé concerné. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Zone U	Ajout d'un paragraphe au règlement écrit : Cependant, il existe une exception ; si le commerce est fermé depuis plus de 10 ans, un changement de destination est possible. Il est impératif de maintenir les rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial entre la place Aristide Briand et la ruelle Margot. Il est possible d'ouvrir des venelles ou des ouvertures dans les façades commerciales pour accéder aux étages et ainsi pouvoir créer des logements indépendants des commerces.	S'agissant d'une mesure de conservation des commerces existants et de leur évolution architecturale, cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Ailly – Zone U	Préservation d'espaces de jardin : dans les secteurs identifiés comme Espaces de jardin au document 3.b plan des espaces libres de pleine terre (EPLT) du PLUi valant SCoT, dans le cadre de nouvelle construction principale, pour 1 m² construit d'emprise au sol réalisé, il est nécessaire de préserver un minimum de 6 m² d'espaces libres et de pleine terre.	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement car elle limite plus fortement l'imperméabilisation des parcelles, renforce la protection des espaces de jardin et, de fait, la trame verte et bleue de la commune d'Ailly. Cette nouvelle règle a pour but de limiter les divisions parcellaires à Ailly, créant des difficultés d'accès et de ruissellements. Elle a une incidence positive aussi sur l'assainissement individuel qui concerne l'ensemble de la commune : le grand nombre de divisions parcellaires pourrait à terme engendrer des problèmes sanitaires en raison de l'impossibilité de mettre en œuvre des systèmes d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Règlement graphique - zonage		
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Modification du taux minimal d'espace libre de pleine terre sur les secteurs anciennement concernés par l'OAP Grange Vimont. Le taux minimal appliqué est de 70%.	Initialement, ces secteurs n'étaient concernés que par un pourcentage d'emprise au sol des constructions, ne limitant pas l'imperméabilisation des sols liée notamment aux entrées charretières, aux terrasses... La mise en place d'un pourcentage libre de pleine terre permet de limiter l'imperméabilisation des sols, ayant un effet positif pour l'infiltration des eaux pluviales, la végétalisation et le stockage de carbone par les sols. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

Saint-Aubin-sur-Gaillon	Modification de la hauteur maximale des constructions sur les secteurs anciennement concernés par l'OAP Grange Vimont et l'OAP Corricards. Celle-ci est encadrée comme il suit : 6m à l'égout du toit et de 10m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.	Le plan des hauteurs ne tenait pas compte de ces secteurs concernés initialement par des OAP. Cette modification sert d'ajustement pour intégrer la règle de hauteur appliquée au sein des OAP dans le plan des hauteurs : elle n'a donc aucune incidence, positive ou négative sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone Ub en zone N (une partie de la parcelle ZE0374).	Le reclassement de zone U à N permet une préservation des fonds de jardins, participe à préserver la trame verte urbaine et limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone Ub en zone N (parcelles AC0062 et AC0286).	Le reclassement de zone U à N permet une préservation des fonds de jardins, participe à préserver la trame verte urbaine et limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone Ub en zone A (parcelles ZL0201 et ZL0203).	Le reclassement de zone U à A permet une préservation des parcelles agricoles, participe à préserver la trame verte urbaine et limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Suppression de la règle d'espaces libres de pleine terre pour les parcelles ZL0201 et ZL0203 reclassées en zone A.	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Suppression de la règle de hauteur pour les parcelles ZL0201 et ZL0203 reclassées en zone A.	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone Ub en zone Nj (fonds de parcelles située le long de la lisière boisée, rue du Montmerel et rue du Val d'Any).	Le reclassement de zone U à N permet une préservation des fonds de jardins, participe à préserver la trame verte forestière et urbaine et enfin, limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement de fonds de parcelles en zone Ua ou Ub en zone Nj et A (AD0059, AD0263 en zone Nj et AD00155, AD0055 et AD0264 en zone A)	Le reclassement de zone U à N ou A limite l'imperméabilisation des sols. Le classement en zone Nj permet une préservation des fonds de jardins et participe à préserver la trame verte urbaine, tandis que le classement en zone A permet la préservation de l'activité agricole locale. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

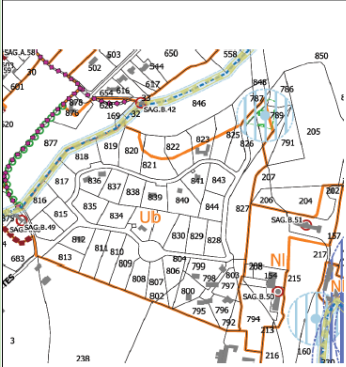
Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone U en zone N : parcelle ZK0095 en zone N.	Le reclassement de zone U à N permet une préservation des fonds de jardins, participe à préserver la trame verte urbaine et limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone U en zone N : Parcelles ZK0593, ZK0509, ZK0117 en zone N.	Le reclassement de zone U à N permet une préservation des fonds de jardins, participe à préserver la trame verte urbaine et limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement d'une zone U en zone N : ZK0523 et ZK0135 en zone N.	Le reclassement de zone U à N permet une préservation des fonds de jardins, participe à préserver la trame verte urbaine et limite l'imperméabilisation des sols. Ceci a une incidence positive pour l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Les Trois-Lacs	Reclassement d'une zone Ub en zone Uza.	Il s'agit d'un ajustement mineur concernant une surface de 100 m² : cette modification n'a aucune incidence pour l'environnement puisqu'il s'agit d'un secteur déjà classé en zone U. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Julien de la Liègue	Création d'une zone AI spécifique correspondante à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au hameau Bihobert.	Cette modification accompagne l'évolution des bâtiments existants actuellement à l'abandon sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Ceci dans le but de permettre la réalisation d'un projet touristique dans un ancien corps de ferme laissé à l'abandon : les bâtiments existants ne correspondant plus aux critères agricoles actuels. L'artificialisation induite par ce projet est donc relativement faible car seuls les changements de destination, réhabilitation et rénovation des bâtiments existants sont autorisés, ainsi que l'extension de bâtiments d'habitations existants et leurs annexes sous condition d'être prioritairement liées à une activité de tourisme et/ou de loisirs et sous réserve d'une bonne insertion architecturale dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. En zone AI, les règles d'emprise au sol, d'extension et d'annexes sont les mêmes qu'en zone A. En parallèle, la modification ajoute un minimum d'espace libre de pleine terre de 60%, là encore pour limiter les possibilités d'imperméabilisation des sols. Cette modification n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.
Villers-sur-le-Roule	Modification du taux minimal d'espace libre de pleine terre sur les secteurs retirés de l'OAP route de Gaillon. Le taux minimal appliqué est de 70%.	Initialement, ces secteurs n'étaient concernés que par un pourcentage d'emprise au sol des constructions, ne limitant pas l'imperméabilisation des sols liée notamment aux entrées charretières, aux terrasses... La mise en place d'un pourcentage libre de pleine terre permet de limiter l'imperméabilisation des sols, ayant un effet positif pour l'infiltration des eaux pluviales, la végétalisation et le stockage de carbone par les sols.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

		<i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Villers-sur-le-Roule	Modification de la hauteur maximale des constructions sur les secteurs retirés de l'OAP route de Gaillon. Celle-ci est encadrée comme il suit : 4m à l'égout du toit et de 8m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.	Le plan des hauteurs ne tenait pas compte de ces secteurs concernés initialement par des OAP. Cette modification sert d'ajustement pour intégrer la règle de hauteur appliquée au sein des OAP dans le plan des hauteurs : elle n'a donc aucune incidence, positive ou négative sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Pierre-la-Garenne	Modification du plan des espaces libres de pleine terre sur l'OAP Rue de la Gare.	Les espaces libres de pleine terre sont précisés dans l'OAP Rue de la Gare et sont maintenus à 70% minimum Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
	Modification du plan des hauteurs sur l'OAP Rue de la Gare.	Les hauteurs maximales sont précisées dans l'OAP Rue de la Gare, elles sont maintenues à 4m à l'égout et 8m au faîtage. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Ailly	Identification, dans le plan de zonage n°2 des espaces de jardins en lien avec la trame verte, bleue et noire de l'Agglomération.	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement car elle limite plus fortement l'imperméabilisation des parcelles, renforce la protection des espaces de jardin et, de fait, la trame verte et bleue de la commune d'Ailly. Cette nouvelle règle a pour but de limiter les divisions parcellaires à Ailly, créant des difficultés d'accès et de ruissellements. Elle a une incidence positive aussi sur l'assainissement individuel qui concerne l'ensemble de la commune : le grand nombre de divisions parcellaires pourrait à terme engendrer des problèmes sanitaires en raison de l'impossibilité de mettre en œuvre des systèmes d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Règlement graphique – prescriptions		
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Instauration au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme des bandes constructibles sur les parcelles non encore bâties du lotissement des Corricards et situées en lisière boisée.	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement puisqu'elle ne permet pas l'artificialisation de la lisière boisée à l'est du secteur des Corricards. Ceci a un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales, la préservation voire le renforcement de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère du site. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Instauration de bandes constructibles sur les parcelles non encore bâties du lotissement des Corricards et situées en lisière boisée : - Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des espace non bâtis	Ces modifications ont une incidence positive sur l'environnement puisqu'elles limitent fortement l'imperméabilisation des sols, ayant un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales, la préservation voire le renforcement de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère du site. Cette protection permet de ne pas réglementer les espaces libres de pleine terre : les nouvelles constructions seront suffisamment contraintes par le respect d'un recul de 6 mètres minimum par rapport

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

	- Protection au titre de l'article L.151-23 de certaines haies du quartier	à l'emprise publique ou la voie ainsi que par l'identification des espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i> Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCOT  Proposition de modification  Les espaces non bâtis du secteur des Corricards seront désormais protégés au titre de l'article L.151-23 du Cu pour leur intérêt écologique et paysager.
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Classement de parcelles de qualité environnementale sur le secteur Grange Vimont : Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des espace non bâtis d'une parcelle au sud	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement puisqu'elle limite fortement l'imperméabilisation des sols, ayant un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales, la préservation voire le renforcement de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère du site. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Classement en EBC d'une zone forestière (parcelle ZC0071).	Cet ajout a un effet bénéfique pour la protection des espaces naturels boisés et de la trame verte du territoire. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection des fonds de parcelles situées le long de la lisière boisée, rue du Montmerel et rue du Val d'Any au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	Le secteur concerné étant en bordure de boisement, cet ajout a un effet bénéfique pour la protection des espaces naturels boisés et de la trame verte du territoire. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection d'un verger sur la parcelle AC0171 au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine naturel participant à la trame verte de la commune. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Retrait de la construction implantée sur la parcelle ABoo89 de la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteur Gange Vimont).	Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle car le corps de ferme n'est pas concerné par une protection paysagère ni architecturale : la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme concerne une protection paysagère et non architecturale. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection au titre de l'article L.151-19 de bâtiments du corps de ferme du hameau de Covicourt afin de préserver les bâtiments et leurs caractéristiques architecturales. Protection au titre de l'article L.151-23 des parcelles liées à ce corps de ferme pour préserver leur identité	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

	rurale et d'encadrer leur évolution dans un souci d'insertion dans l'environnement.	
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection au titre de l'article L.151-19 de deux bâtiments agricoles du corps de ferme du hameau de Habloville afin de préserver les bâtiments et leurs caractéristiques architecturales.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection au titre de l'article L.151-19 de deux bâtiments du corps de ferme rue de la Vallée (parcelles AD00263 et AD0264) pour préserver les bâtiments et leurs caractéristiques architecturales. Protection au titre de l'article L.151-19 du mur en bauge de la parcelle AD0263 pour préserver ses caractéristiques architecturales.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection au titre de l'article L.151-19 de la maison d'habitation du corps de ferme rue de Pacy (parcelle ZK00605) pour préserver ses caractéristiques architecturales.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection au titre de l'article L.151-19 de la maison située sur la parcelle ZO0113 et le mur au sud pour préserver leurs caractéristiques architecturales. Protection au titre de l'article L.151-23 du cyprès situé sur la parcelle ZO0113.	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Protection de deux parcelles (ZK0094 et ZK0095) au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Protection du mur en pierre situé sur la parcelle (ZK0095) au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine naturel participant à la trame verte de la commune. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Reclassement des murs en pierre présents sur les parcelles ZK0593, ZK0509.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Classement de parcelles de qualité environnementale : Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des espaces non bâtis	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement puisqu'elle limite fortement l'imperméabilisation des sols, ayant un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales, la préservation voire le

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Scot – Modification n°4 – Rapport de Présentation -
Notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale

	des parcelles ZK0236, ZK0590, ZK0232, ZK0592, ZK0596, ZK0594.	renforcement de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère du site. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Classement de parcelles de qualité environnementale (espaces arborés): Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des parcelles ZL0334, ZL0335, et une partie des parcelles ZL0336 et ZL0337 (exclusion de la maison récemment construite).	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement puisqu'elle ne permet pas l'imperméabilisation des sols de ce secteur, ce qui a un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales, la préservation voire le renforcement de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère du site. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Julien-de-la-Liègue	Protection des bâtiments constituant le corps de ferme du hameau du Bihobert au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcelle Bo032).	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Saint-Pierre-de-Bailleul	Protection au titre de l'article L.151-23 de l'if situé sur la parcelle Bo475.	Cet ajout a un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Ailly	Protection au titre de l'article L.151-23 des espaces de jardin en lien avec la trame verte, bleue et noire de l'agglomération (31 éléments végétaux remarquables, 34 linéaires de haies, 71 espaces paysagers représentant une superficie de 42 ha).	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement puisqu'elle limite fortement l'imperméabilisation des sols, ayant un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales, la préservation voire le renforcement de la trame verte et bleue et de la qualité paysagère du territoire communal. Aussi, cette identification permet l'application d'une nouvelle règle de maintien d'espaces libres de pleine terre (voir dans les modifications du règlement écrit). <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Ailly	Protection au titre de l'article L.151-19 de linéaires de murs et de portail (58 nouveaux éléments).	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Ailly	Protection au titre de l'article L.151-19 de maisons, chaumières ou anciens bâtiments agricoles caractéristiques d'intérêt architectural ou patrimonial (99 bâtiments)	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur le paysage et le maintien d'éléments de patrimoine. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Ailly	Protection au titre de l'article L.151-38 de 13 chemins ruraux.	Ces ajouts ont un effet bénéfique sur la découverte du paysage, le maintien d'éléments de patrimoine et les émissions de gaz à effet de serre : ils facilitent les cheminements doux et les circulations piétonnes sur un village très étendu. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
OAP		

Saint-Aubin-sur-Gaillon – OAP Les Corricards	Suppression de l'OAP des Corricards. Le secteur est désormais soumis au règlement de la zone Ub du PLUi valant SCoT.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.
Saint-Aubin-sur-Gaillon – OAP Grange Vimont	Suppression de l'OAP Grange Vimont. Le secteur est désormais soumis au règlement de la zone Ub du PLUi valant SCoT.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.
Saint-Aubin-sur-Gaillon – OAP des Doguets	Modification de l'accès au site : l'accès ne s'effectuera plus par le chemin situé à l'est mais par la voie déjà existante du lotissement situé au sud (rue de la mare en pierre).	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement.
Gaillon – OAP Vert Bonne	Précision sur la dominance économique attendue sur le site. Ajout de la mention PPRi Seine dans l'Eure : le site est concerné par un aléa de remontées de nappes.	L'OAP prévoyait une dominance d'activités artisanales, cette modification n'a pas d'incidences sur l'environnement. La prise en compte du PPRi dans l'OAP a un effet bénéfique sur la prise en compte des risques d'inondation existants sur le site. Le règlement du PPRi prône déjà sur le règlement du PLUi valant SCoT et les prescriptions de l'OAP mais il est important de souligner la présence de ce risque et de l'existence d'une réglementation. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Villers-le-Roule – OAP Route de Gaillon	Réduction du périmètre de l'OAP afin de préserver le hangar existant. L'OAP fait désormais 0,74 ha.	La modification de la programmation n'a pas d'incidences sur l'environnement. <i>Pas de mesure à mettre en œuvre.</i>
Emplacements réservés		
Saint-Aubin-sur-Gaillon	Suppression des emplacements réservés n°8 et n°20 ayant pour objet des élargissements et créations de voiries. Ces projets ne sont plus d'actualité à ce jour.	Cette modification n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

E. 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 PLUi valant SCoT.

Thématique	Incidence prévisible	Mesure
------------	----------------------	--------

Milieu physique		
Topographie	La modification n°4 n'est pas de nature à accentuer remblais/déblais sur territoire.	Pas de mesure nécessaire.
Occupation des sols et de l'espace	Peu de modification attendue sur cette thématique au global. A Ailly, la modification des espaces libres de pleine terre à Ailly a des effets positifs car elle cadre mieux les divisions parcellaires et limite, de fait, l'imperméabilisation des sols.	Mesure de réduction : Le cadrage d'un secteur densifiable en milieu agricole permet de limiter l'imperméabilisation de ce secteurs (création d'un STECAL accompagnant un projet de ferme-auberge).
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). A Ailly, la modification des espaces libres de pleine terre à Ailly a des effets positifs car elle limite l'effet d'îlot de chaleur urbain.	Pas de mesure nécessaire.
Risques naturels	Les modifications ne sont pas en mesure venir accroître l'exposition au risque. A Ailly, la modification des espaces libres de pleine terre à Ailly a des effets positifs car elle cadre mieux les divisions parcellaires et limite, de fait, l'imperméabilisation des sols, préserve les capacités d'infiltration des sols et répond aux besoins du territoire pour l'installation des systèmes d'assainissement individuel.	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 ne concerne pas de secteur pollué.	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 n'a aucune incidence sur les déplacements.	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 : protections d'espaces naturels au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, reclassement d'un espace boisé	Mesure d'accompagnement : Protection de lisières boisées avec la mise en place de protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à Saint-Aubin-sur-Gaillon (le long de la rue du

	en EBC à Saint-Aubin-sur-Gaillon, reclassement de zones U en zone N ou en zone A... A Ailly, la modification des espaces libres de pleine terre à Ailly a des effets positifs car elle cadre mieux les divisions parcellaires et limite, de fait, l'imperméabilisation des sols, et protège la trame et bleue du territoire.	Montmerel et rue du Val d'Any) ou avec le classement en zone N de la lisière boisée à l'est du quartier des Corricards pour limiter la densification et maintenir la biodiversité sur ces secteurs. Mesure d'accompagnement : Protection d'arbres isolés au titre de l'article L.151-23 : cyprès à Saint-Aubin-sur-Gaillon et if à Saint-Pierre-de-Bailleul. Mesure d'accompagnement : Protection de jardins ou fonds de jardins au titre de l'article L.151-23 : quartier Corricards, corps de ferme du hameau de Covicourt, grand jardin au hameau des Rotoirs à Saint-Aubin-sur-Gaillon, nombreux espaces de jardins et haies à Ailly.
Patrimoine et paysage		
Patrimoine urbain et paysager	La modification n°4 a une incidence positive grâce à l'identification d'éléments du patrimoine naturel à protéger.	Mesure d'accompagnement : Protection de plusieurs corps de ferme et murs en pierre au titre de l'article L.151-19 : corps de ferme du hameau de Covicourt, du hameau de Habloville, rue de la vallée et rue de Pacy, à Saint-Aubin-sur-Gaillon, nombreux murs, portails et bâtiments à Ailly.

F. Analyse des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000

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

Notons l'OAP créée au hameau du Goulet à Saint-Pierre-la-Garenne qui se situe à environ 600m du site Natura 2000 Iles et berges de la Seine et à 2km du site Natura 2000 Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon (Directives Habitats). Toutefois, ce secteur est déjà en zone Ub, et est donc déjà rendu constructible et densifiable dans le PLUi valant SCoT. Son encadrement au sein d'une OAP n'a pas d'incidence sur ces sites Natura 2000. L'OAP prévoit d'ailleurs un secteur non constructible à végétaliser en bordure nord, contribuant à la végétalisation du site.

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

Au vu des ajustements apportés, les incidences globales de la modification n°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.

G. 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 PLUi valant SCoT est déjà compatible.

H. Indicateurs retenus

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

I. Résumé non technique et conclusion

La modification n°4 est l'objet d'ajustements multiples du PLUi valant SCoT et plus particulièrement :

- La **correction d'erreurs mineures et points bloquants réglementaires**, détectés à l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLUi valant SCoT,
- La **mise en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets** en cours sur le territoire,

- Le **cadrage de secteurs constructibles** en milieu urbain pour assurer une densification respectueuse de l'environnement bâti et paysager,
- Le **renforcement de la protection du patrimoine** bâti et naturel,
- La **suppression d'éléments réservés** en rapport avec les projets locaux principalement liés à la mobilité (création de cheminements doux, élargissement de voirie ...), dont les projets ont été abandonnés,
- Le **cadrage d'un projet** de tourisme et loisirs en zone A.

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

Chaque choix de modification a été étudié sous un angle opérationnel et environnemental. Ces modifications ont donc permis d'éviter la plupart des incidences sur l'environnement voire d'améliorer sa prise en compte. Rajoutons l'ajout de plusieurs corps de ferme et de murs anciens dans les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui renforce la préservation de la qualité architecturale de certains secteurs du territoire.

Cependant, la modification n°4 peut avoir des incidences légèrement négatives au vu de la création d'un STECAL en zone A. Cette modification peut avoir une incidence potentielle locale en permettant une densification mesurée de ce secteur isolé et limitrophe à des espaces agricoles. Le développement de ce secteur n'est pas en mesure d'impacter l'environnement puisque seuls les changements de destination, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants sont autorisés (sous condition d'être liés à une activité de tourisme et/ou de loisirs, d'assurer une bonne insertion paysagère et de maintenir le caractère agricole de la zone). Les règles d'extension et d'annexes sont les mêmes en zone AI qu'en zone A.

Le reste des modifications a globalement une incidence nulle voire légèrement positive sur l'environnement du territoire, notamment le cadrage d'un secteur déjà urbanisable par des orientations visant la bonne intégration des projets dans leur environnement et leur paysage ou l'amélioration des mobilités douces. Notons aussi la nouvelle règle d'espaces libres de pleine terre à Ailly, qui, en limitant la division parcellaire, répond au besoins d'espaces pour maintenir les espaces verts de qualité et préserver la trame verte bleue et noire locale, pour l'installation des systèmes d'assainissement individuel et enfin, pour répondre aux problèmes d'infiltration des eaux pluviales liées à la nature des sols (argileux). Cette règle a aussi un effet positif sur le climat en préservant des espaces de pleine terre et en limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain.

De ce fait, au vu des ajustements apportés, la modification n°4 présente une incidence globalement neutre sur l'environnement du territoire d'Eure Madrie Seine et plus globalement, de l'Agglomération Seine Eure.