



PLUIH approuvé le 28 novembre 2019
Modification n°1 approuvée le 27 janvier 2022
Modification n°2 approuvée le 29 juin 2023
Modification n°3 approuvée le 22 février 2024
Modification n°4 approuvée le 27 février 2025
Modification n°5 approuvée le 5 février 2026

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

Le président,
Bernard Leroy

Procédures d'évolution

Modification 2 - Notice explicative



SOMMAIRE

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

Présentation de la procédure de modification du PLUiH

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

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

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

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

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

2. Présentation des étapes de la procédure

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

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

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

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

2.2. L'enquête publique

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

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

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

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

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

2.4. Mise en application du PLUiH modifié

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

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

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

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

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

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

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

Les modifications apportées au PLUiH et leurs justifications

1. Modifications réglementaires

1.1. Objectifs

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

Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUiH, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Les modifications suivantes résultent par ailleurs de choix d'élus visant à améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs défendus par le PADD.

Les évolutions apportées au règlement des zones agricoles et naturelles répondent à des enjeux importants pour le développement des activités agricoles et forestières. Les modifications qui en découlent sont ainsi systématiquement encadrées par des conditions dont l'objectif principal est de protéger ces zones agricoles et naturelles d'un développement bâti inadapté à leurs caractéristiques, mais aussi de les mettre en valeur en permettant leur évolution à l'avenir, notamment en favorisant un développement (encadré) des constructions présentes dans ces zones. Les règles encadrant le développement des constructions en zones agricoles et naturelles sont par ailleurs soumises à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricole et Forestiers (CDPENAF).

1.2. Les pièces modifiées

A. Les modifications apportées au règlement écrit

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

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
-	Lexique	7 et suivantes	Les définitions suivantes sont intégrées au lexique : - Clôture - Clôture à claire voie - Clôture végétale - Espace agricole ou naturel - Festonnage - Modénature de façade	Ces ajouts permettent de compléter le lexique avec des termes manquants jusqu'à présent, malgré leur usage à travers le règlement.

-	Lexique	16	La notion de « privé » a été supprimée de la définition du terme « voie ou voirie ».	Les voies ou voiries, telles qu'abordées par le règlement du PLUiH, relèvent exclusivement du domaine public.
-	Dispositions générales Article 7. – Destination des constructions	30	Le règlement mentionne désormais l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.	L'objectif de cette précision est de rappeler l'origine de l'organisation des destinations et sous-destinations, telles qu'elles sont présentées par le Code de l'Urbanisme (R.151-27 et 28).
U, Uvr & Uh	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	42	Le règlement des zones U, Uvr et Uh autorise désormais sous conditions la sous-destination « industrie ». Les conditions fixées par le 1.2. pour la réalisation des projets à vocation d'industrie dans ces zones sont les suivantes : « <i>Les projets à destination de l'industrie ne peuvent être autorisés qu'en cas d'extension de bâtiments d'activités déjà présents au moment de l'approbation du PLUiH</i> ».	L'objectif de cette modification est d'assurer la pérennité des entreprises existantes sur le territoire et dont certaines, industrielles, peuvent être implantées en zones U, Uvr ou Uh. Le règlement rappelle au préalable que « <i>les destinations et sous-destinations autorisées sous condition à travers le 1.1 peuvent être interdites au regard nuisances sonores, olfactives ou encore visuelles qu'elles peuvent générer dans un environnement résidentiel, mais également au regard des besoins en stationnement qu'elles engendrent</i> ».
Uvr	Desserte par les voies publiques ou privées Accès	69, 70	Ajout d'un paragraphe dédié uniquement à la zone Uvr : « À l'exception des opérations supérieures à quatre logements ou équivalent logements, des équipements publics, tout accès privé depuis le réseau primaire est interdit. Les voies suivantes appartiennent au réseau des voies primaires de Val-de-Reuil : - La route des Lacs, - La route de Louviers, - L'avenue des Falaises, - La route des Sablons, - La chaussée de Ritterhude, - La chaussée de la Voie Blanche, - La chaussée du Parc, - La chaussée de Léry, - La chaussée des Berges. »	Volonté de réappliquer une règle existante auparavant à travers l'application du PLU de Val-de-Reuil, permettant de structurer les îlots avec des accès internes.
A, Ap & N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	79, 109	Le règlement précise par des exemples ce qui est entendu par « constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt, liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière	Précisions apportées pour clarifier la règle qui conditionne la possibilité de créer des constructions à vocation d'activités de services dans des zones dont la vocation première

			existante » (aire d'autoroute, station essence, hangar de stockage des sociétés gestionnaires, ...).	reste la protection des milieux agricoles et naturels.
A, Ah, N & Nh	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	79, 109	La règle concernant les extensions de bâtiment d'habitation est modifiée. Désormais, la double règle conditionnant l'extension d'une habitation (30% d'emprise au sol et 50m ² d'emprise au sol) ne s'applique qu'en zones A et N et ne concerne donc plus les zones Ah et Nh.	L'objectif de cette modification est d'assouplir les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation en STECAL Ah et Nh, en maintenant toutefois l'obligation de respecter les règles de minimums d'espaces libres de pleine terre à préserver.
A	Destinations et sous-destinations autorisées et interdites Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	77, 80	Le règlement intègre désormais un sous-secteur « AI » (STECAL), dédié au développement d'activités de tourisme et de loisirs en zone agricole. Le règlement fixe comme conditions le fait que les activités de loisirs et de tourisme peuvent se développer en secteur AI et entraîner la construction de nouveaux bâtiments et infrastructures liés à ces activités sous réserve d'une bonne intégration paysagère.	L'objectif est de permettre le développement d'une activité de tourisme et de loisirs compatible avec l'activité agricole, tout en s'assurant de la bonne intégration paysagère des infrastructures appelées à être créées sur le secteur concerné, dans le respect du milieu agricole.
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	110	Les zones Nh et Np ne sont désormais plus mentionnées à travers la règle suivante : « En zone N, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'un bâtiment d'habitation existant (<i>voir définition donnée dans le Lexique</i>) est autorisée à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m ² d'emprise au sol »	L'objectif de la modification est de supprimer les possibilités d'extensions de constructions en zone Np, étant donné qu'il n'existe pas encore de constructions dans cette catégorie de zone au moment de l'approbation du PLUi. Pour leur emprise au sol, les projets de constructions en zone Np devront dans tous les cas respecter le minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver. L'objectif de la modification est par ailleurs d'assouplir les possibilités d'extension de constructions existantes en zone Nh, en se référant uniquement aux règles d'espaces libres de pleine terre.
U, Nh	Volumétrie et implantation des constructions	46, 114	Le figuré surfacique appliqué jusqu'à présent uniquement sur une partie de la commune des Damps se voit désormais appliqué également au niveau des zones résidentielles qui jouxtent le Golf du Vaudreuil (<i>voir p.32 et 33 du présent document pour les modifications apportées au règlement graphique</i>). Sont ajoutées des règles spécifiques pour l'implantation des constructions dans de nouveaux secteurs identifiés au titre de l'article L.151-17 du CU.	L'objectif est de faire en sorte que les règles applicables au niveau des zones résidentielles qui entourent le Golf du Vaudreuil soient en cohérence avec la réalité et le caractère des lieux, mais aussi des constructions déjà existantes.
U	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et	51	La disposition suivante est ajoutée : « <i>Tout élément de façade ou mur destiné à être enduit ne pourra rester à nu</i> »	Rectification d'un oubli et mise en cohérence avec le règlement des zones A et N.

	paysagère – Principes généraux			
U, Nh	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux	51, 117	Le figuré surfacique appliqué jusqu'à présent uniquement sur une partie de la commune des Damps se voit désormais appliqué également au niveau des zones résidentielles qui jouxtent le Golf du Vaudreuil (<i>voir p.32 et 33 du présent document pour les modifications apportées au règlement graphique</i>). Des principes généraux sont précisés pour l'aspect extérieur des constructions dans de nouveaux secteurs identifiés au titre de l'article L.151-18 du CU.	L'objectif est de faire en sorte que les règles applicables au niveau des zones résidentielles qui entourent le Golf du Vaudreuil soient en cohérence avec la réalité et le caractère des lieux, mais aussi des constructions déjà existantes.
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Principes généraux	51, 85, 117	La disposition suivante est ajoutée : « <i>Le nuancier contenu dans les annexes du présent règlement (cf. Annexe n°5) servira de référence pour harmoniser les couleurs de tout projet au sein du territoire de l'Agglomération Seine-Eure, en dehors de la commune de Val-de-Reuil.</i> »	Le règlement renvoi au nuancier mis en annexe n°5.
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Façades et ouvertures	52, 87, 118	Les dispositions suivantes sont ajoutées : « <i>Les couleurs et enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement (cf. Annexe n°5). Le blanc pur est proscrit ;</i> <i>Les couleurs se rapportant à la catégorie « modénature uniquement » peuvent être autorisées que sur les petites surfaces ou sur les façades plâtres, très ouvragées, percées généreusement ou très animées ;</i> <i>Les couleurs des éléments secondaires et pans de bois recherchés dans les tons recommandés par le nuancier annexé au présent règlement ».</i>	Le règlement fait écho au nuancier mis en annexes, tout en précisant certaines modalités d'application des règles.
U, Nh	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures	55, 120	Le figuré surfacique appliqué jusqu'à présent uniquement sur une partie de la commune des Damps se voit désormais appliqué également au niveau des zones résidentielles qui jouxtent le Golf du Vaudreuil (<i>voir p.32 et 33 du présent document pour les modifications apportées au règlement graphique</i>). Ces zones se voient préciser des dispositions spécifiques concernant les règles de toitures.	L'objectif est de faire en sorte que les règles applicables au niveau des zones résidentielles qui entourent le Golf du Vaudreuil soient en cohérence avec la réalité et le caractère des lieux, mais aussi des constructions déjà existantes.
U, A & N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Clôtures	56, 89, 120	La partie du règlement portant sur les clôtures est complétée et totalement réorganisée. De nouvelles règles générales sont précisées, tandis que les autres règles s'appliquent désormais par secteurs « champêtre », « urbain » et « intermédiaires ». Ces secteurs sont	L'objectif est d'affiner les règles en matière de clôtures, pour que celles-ci s'accordent avant tout en fonction des caractéristiques architecturales et urbaines des milieux environnants.

			cartographiés et rapportés en annexe n°6 du règlement du PLUiH. Les précédentes règles (en dehors de celles spécifiques aux zones Up et Uvr, ainsi que pour le Golf du Vaudreuil) sont supprimées et remplacées par ces nouvelles dispositions.	
U, N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Clôtures	65, 128	Les règles applicables sur le Golf du Vaudreuil et les quartiers résidentiels qui l'entourent sont modifiées et étoffées. Les dispositions spécifiques au quartier des Tilleuls (commune du Vaudreuil) sont supprimées.	L'objectif est d'assurer l'application de règles davantage en cohérence avec les caractéristiques urbaines spécifiques au Golf du Vaudreuil. Les règles applicables sur le quartier du Vaudreuil sont supprimées car jugées comme inadaptées aux caractéristiques du secteur.
Annexes	Annexe 2 : Patrimoine Catégorie A : Les ensembles bâtis identitaires urbains	143	Le tableau détaille désormais les deux éléments (LVA.A.1 et LVA.A.2) affichés sur la commune du Vaudreuil à travers le plan de zonage n°2.	L'objectif étant de corriger un oubli en renseignant les caractéristiques générales de ces deux ensembles urbains.
Annexes	Annexe 2 : Patrimoine 2.8 Patrimoine végétal de Louviers	185	Un 2.8 est créé pour intégrer aux annexes du règlement des fiches descriptives et prescriptives du patrimoine végétal de Louviers, protégé à travers le règlement du PLUiH au titre du L.151-23 du CU.	
Annexes	Annexe 4 : Liste d'essences locales	221	La liste des essences locales est mise à jour et complétée	
Annexes	Annexe 5 : Nuancier	229	Un nuancier est mis en annexe n°5.	
Annexes	Annexe 6 : SGEP La Haye-Malherbe	231	Le SGEP de La Haye-Malherbe, qui était jusqu'alors numéroté « annexe n°5 », devient l'annexe n°6 du règlement du PLUiH.	
Annexes	Annexe 7 : Clôtures – zonage réglementaire	287	Les zonages réglementaires des clôtures sont mis en annexe n°7.	
Annexes	Annexe 8 : Classement sonore et clôtures	337	Les zonages précisant les zones de classement sonores dans lesquels les clôtures font l'objet de dispositions particulières sont mis en annexe n°8.	

B. Les modifications apportées aux règles graphiques

LOUVIERS : AVENUE WINSTON CHURCHILL / RUE SAINT-HILDEVERT

Pourquoi cette modification ?

Corriger les règles de hauteurs maximums sur des secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions dont les hauteurs seraient équivalentes aux règles appliquées à travers le PLUiH. Les modifications entreprises doivent ainsi permettre d'assurer une meilleure intégration en cas de constructions nouvelles, avec le respect de hauteurs maximums qui correspondent à celles des constructions déjà présentes sur place.

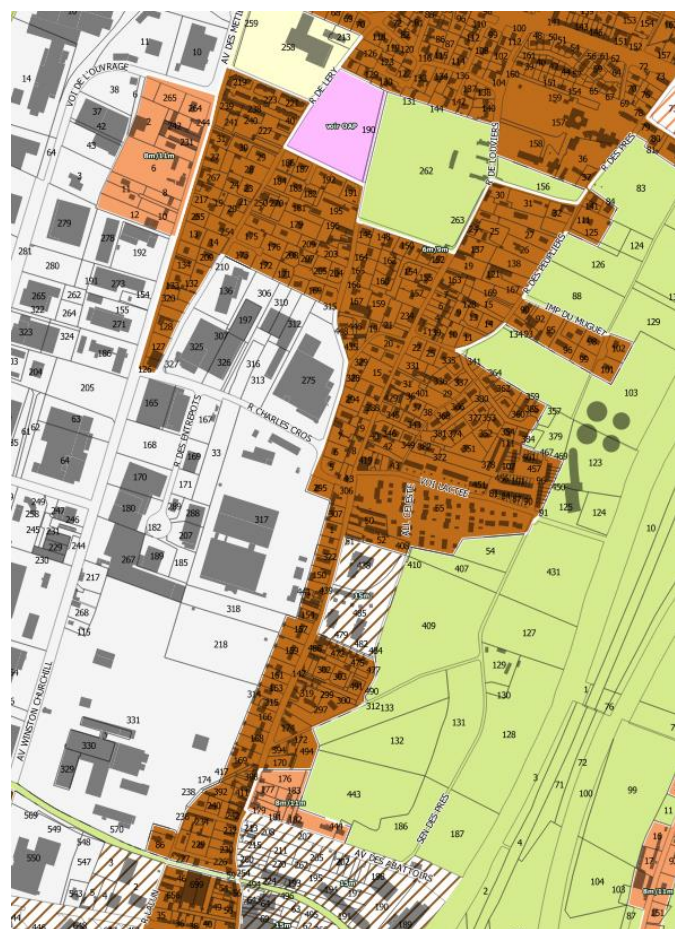
▣ Modification du plan des hauteurs

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Louviers – secteurs de l'avenue Winston Churchill et de la rue Saint-Hildevert/Voie Lactée concernés par des règles maximums de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, tandis que la partie sud de la rue Saint-Hildevert est concernée par des règles de hauteurs maximums de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faîtage. Une hauteur supérieure de 3m est également autorisée sur ce dernier secteur en cas de construction avec attique.

Extrait du plan des hauteurs modifié

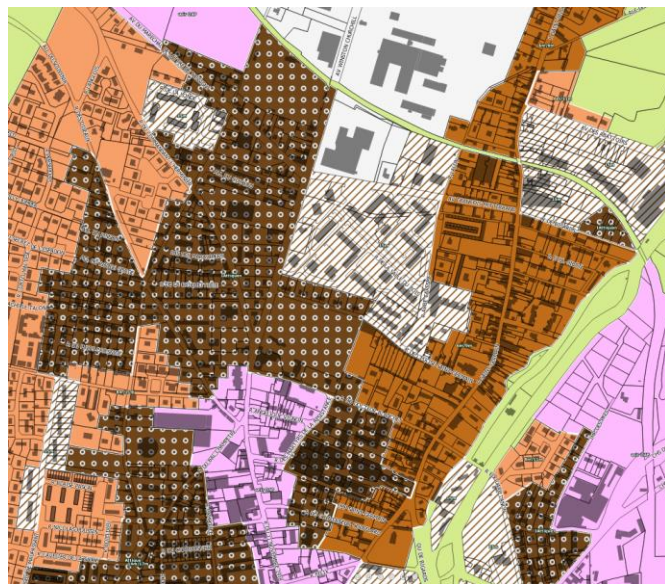
Les secteurs se voient désormais appliquer la même règle pour une hauteur maximum de 6m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faîtage. A l'exception de la partie ouest de l'avenue Winston Churchill qui se voit appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage. La règle du niveau supplémentaire en cas d'attique pour la partie basse de la rue Saint-Hildevert est supprimée.



Louviers – secteur de la rue Saint-Germain concerné par une règle de hauteurs maximums de 14m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 17m au faîtage. Une hauteur supérieure de 3m est également autorisée sur ce dernier secteur en cas de construction avec attique.



Le secteur entourant la rue Saint-Germain (avec des rues parallèles telles que la rue de l'Eglise Saint-Germain, la rue du Docteur Blanchet, rue Edouard Lanon, l'avenue François Mitterrand) se voit désormais appliquer une règle pour une hauteur maximum de 6m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faîtage. La règle du niveau supplémentaire en cas d'attique est supprimée.



C. Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

ENSEMBLE DU TERRITOIRE : PERIMETRES DE ROUTES A GRANDE CIRCULATION RETIRE DES ZONES URBAINES

Pourquoi cette modification ?

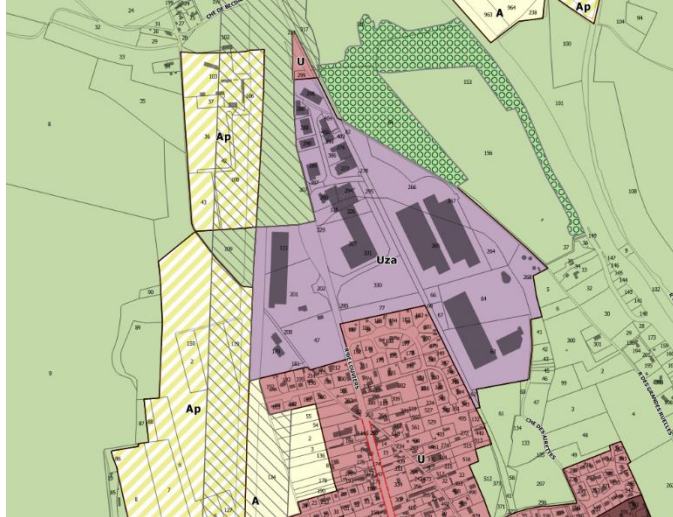
Les zones urbaines correspondent aux espaces urbanisés des communes et ne sont donc pas comprises au sein des périmètres applicables autour des routes à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

ACQUIGNY : ZONES DES PATIS

Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de Uza vers Uz) pour reconnaître le caractère industriel de cette zone et permettre d'éventuels développement ou implantations d'entreprises industrielles dans l'avenir.

☒ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – ZA des Pâtis classée en zone Uza, à vocation d'activités artisanales uniquement.</i> 	<i>Zonage n°1 – ZA des Pâtis désormais classée en zone Uz autorisant l'industrie.</i> 

Zonage n°2 – ZA des Pâtis classée en zone Uza, à vocation d'activités artisanales uniquement.



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



CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : ALLEE DU 19 MARS 1962

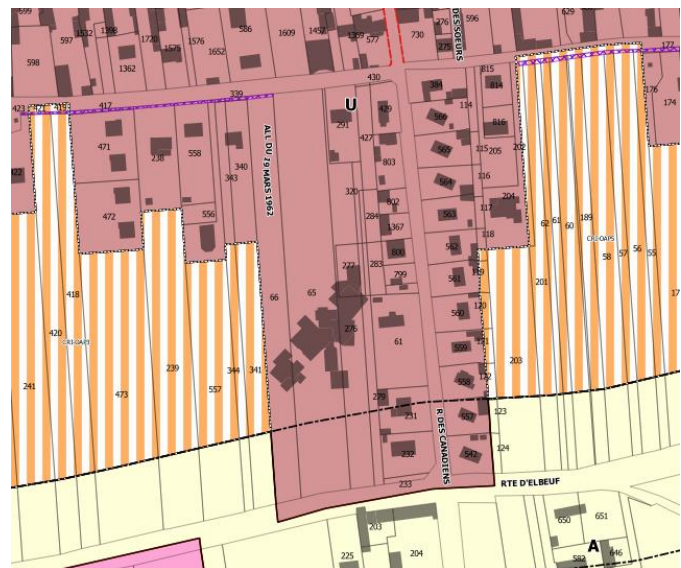
Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de AU et U vers Ue) pour indiquer à travers le règlement graphique que les parcelles concernées par ces changements servent au fonctionnement d'équipements publics et à leurs besoins d'évolutions futures.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

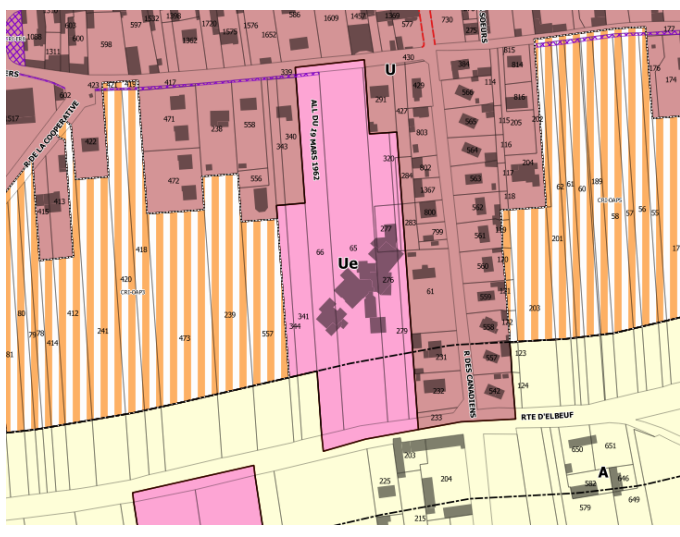
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Zonage n°1 – Secteur de l'allée du 19 mars 1962 – l'espace occupé par l'école est classé en zone U, tandis que les parcelles ZA341 et ZA344 sont classées en zone AU avec application d'une OAP.



Extrait du zonage modifié

Zonage n°1 – Les espaces occupés par l'école ainsi que les parcelles ZA341 et ZA344 sont désormais classés en zone Ue. Le périmètre d'OAP est réduit et ne couvre plus les parcelles ZA341 et 344.



Zonage n°2 – Secteur de l'allée du 19 mars 1962 – l'espace occupé par l'école est classé en zone U, tandis que les parcelles ZA341 et ZA344 sont classées en zone AU.



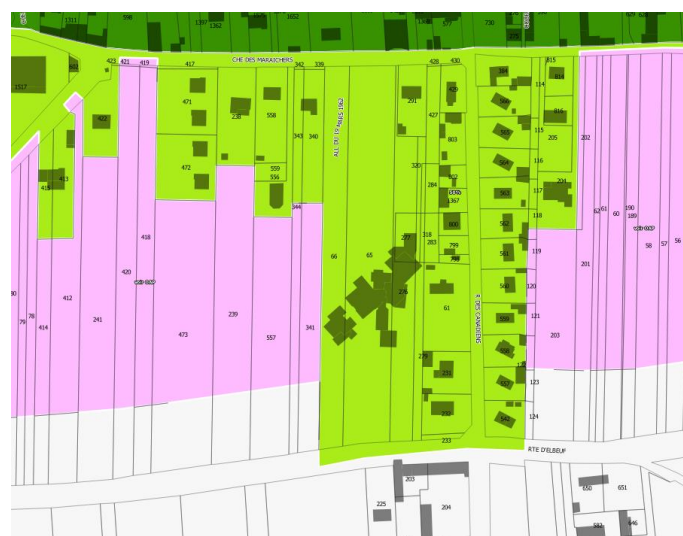
Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.



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

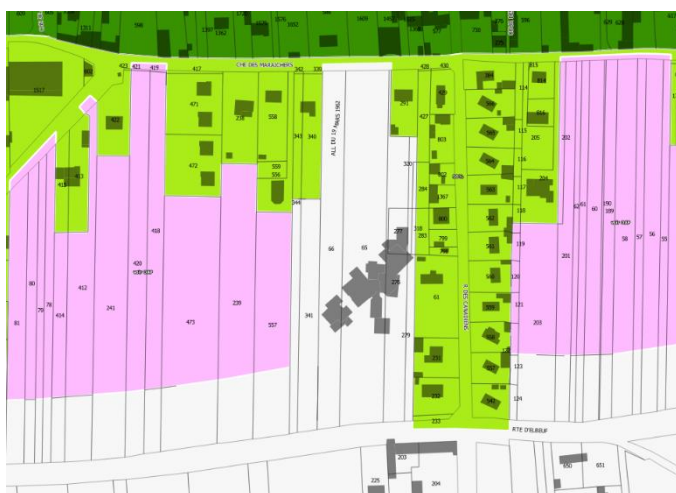
Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Secteur de l'allée du 19 mars 1962 – le plan des espaces libres de pleine terre applique une règle d'un minimum de 50% sur l'espace occupé par l'école et renvoie à l'application de l'OAP rue de la Coopérative pour les parcelles ZA341 et ZA344.



Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié

Il n'y a désormais plus de règles pour un minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver sur l'espace occupé par l'école. Le renvoi à l'OAP rue de la Coopérative est supprimé pour les parcelles ZA341 et ZA344.



**Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH
modifié le 27 janvier 2022**

Secteur de l'allée du 19 mars 1962 – le plan des hauteurs fixe une règle pour un maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faîtage sur l'espace occupé par l'école et renvoie à l'application de l'OAP rue de la Coopérative pour les parcelles ZA341 et ZA344.

Extrait du plan des hauteurs modifié

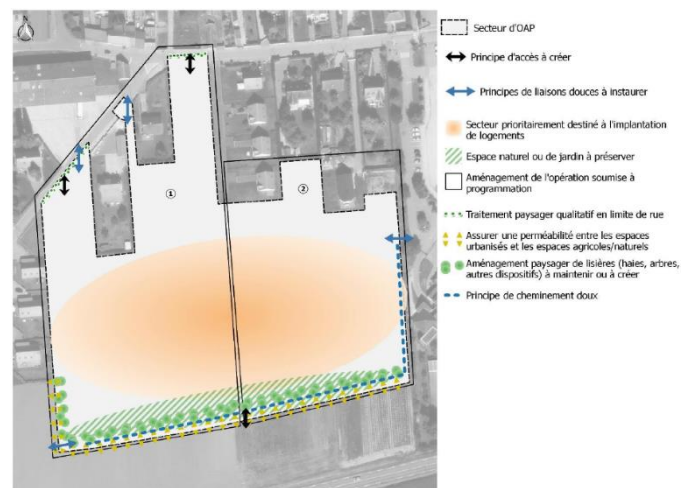
Il n'y a désormais plus de règles de hauteurs maximum sur l'espace occupé par l'école. Le renvoi à l'OAP rue de la Coopérative est supprimé pour les parcelles ZA341 et ZA344.



Modification de l'OAP

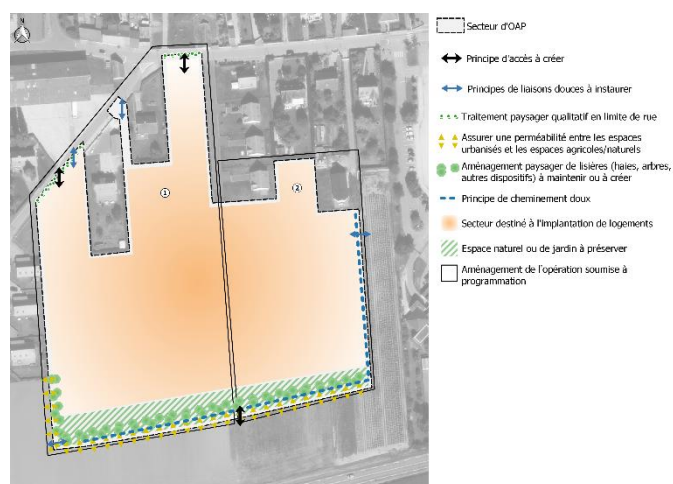
**Extrait des OAP issues du PLUiH modifié le 27
janvier 2022**

Schéma d'OAP appliqué sur le secteur de la rue de la Coopérative à Criquebeuf-sur-Seine.



Extrait des OAP modifiées

Comme pour le zonage, les parcelles ZA341 et ZA344 ne sont plus couvertes par l'OAP. Le périmètre de celle-ci est réduit d'environ 1900m² (0,19ha).

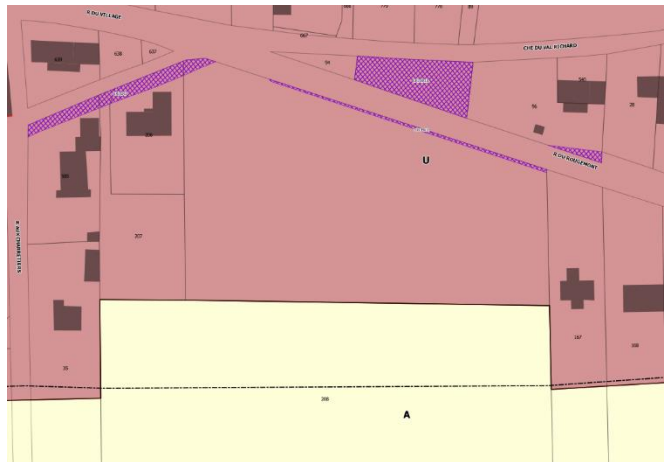
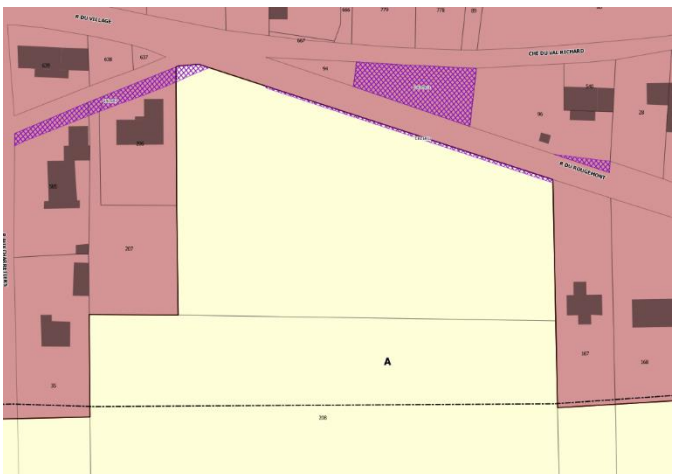


CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : RUE DU ROUGEMONT

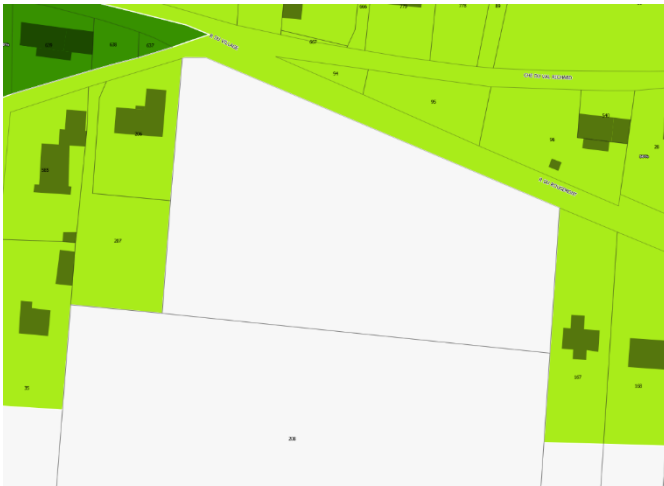
Pourquoi cette modification ?

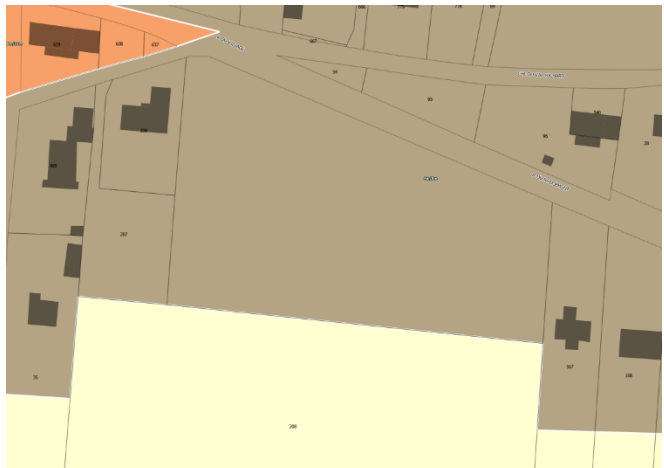
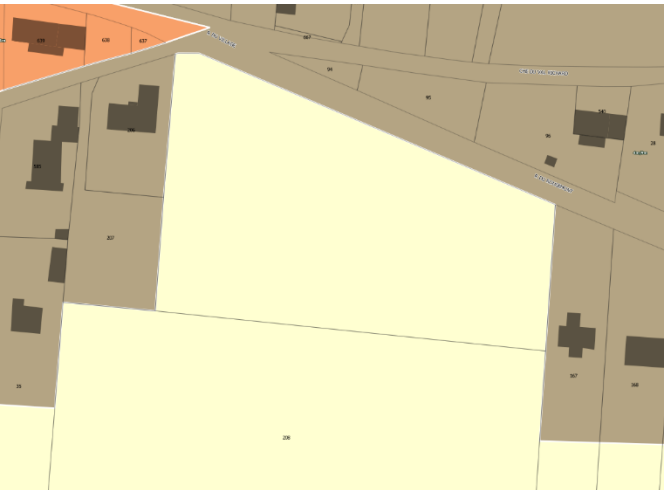
Remise en zone agricole d'un vaste terrain non concerné par des projets de constructions et constituant une ouverture paysagère importante.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur de la rue du Rougemont – Parcelle ZB208 classée en zone urbaine (U).</i> 	<i>Zonage n°1 – La parcelle ZB208 est désormais entièrement classée en zone agricole (A).</i> 
<i>Zonage n°2 – Secteur de la rue du Rougemont – Parcelle ZB208 classée en zone urbaine (U).</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Secteur de la rue du Rougemont – parcelle ZB208 en partie concernée par l'application d'un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 	<i>La parcelle ZB208 n'est désormais plus concernée par l'application d'un minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Secteur de la rue du Rougemont – parcelle ZB208 en partie concernée par l'application d'une règle de hauteurs maximums des constructions de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9m au faîtage.</i> 	<i>Le plan des hauteurs renvoie désormais au règlement de la zone A au niveau de la parcelle ZB208.</i> 

CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : ZONE D'ACTIVITES DU VAL RICHARD

Pourquoi cette modification ?

La limite d'implantation des constructions (50m mesurés depuis l'axe de la RD321) est retirée de la zone Uz couvrant la ZA du Val Richard pour ne pas compromettre le développement de cette zone située à l'écart du centre-bourg de Criquebeuf-sur-Seine et permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier disponible (faciliter la densification d'une zone déjà existante). D'autant que les constructions appelées à s'implanter dans cette zone sont à vocation d'activités économiques et peuvent donc tout à fait supporter les nuisances liées au trafic routier de la RD321.

Modification du règlement graphique (zonage)

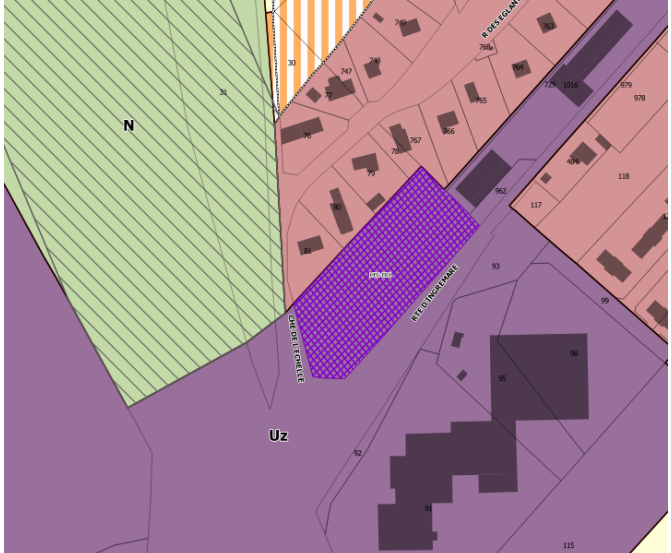
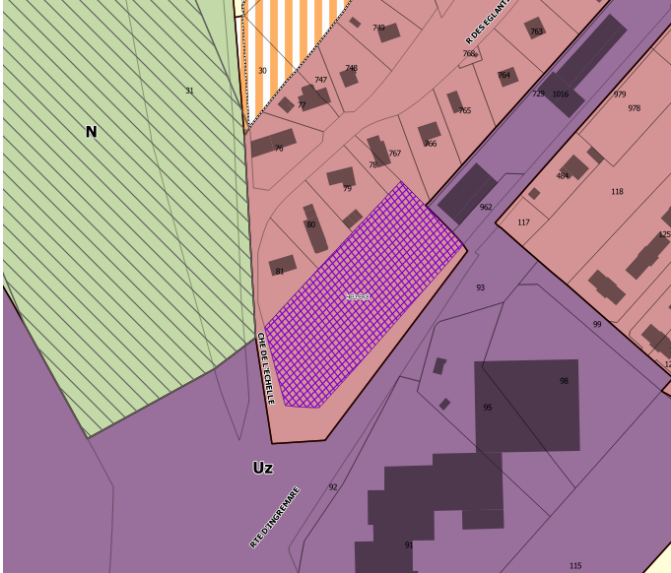
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – ZA du Val Richard couverte par la limite d'implantation des constructions de 50m mesurés depuis l'axe de la RD321.</i> 	<i>Zonage n°1 – La limite d'implantation des constructions ne couvre plus la ZA du Val Richard.</i> 

HEUDEBOUVILLE : ROUTE D'INGREMARE

Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de Uz vers U) en raison d'une volonté de ne pas favoriser un éventuel rapprochement des activités industrielles et artisanales vers la zone résidentielle voisine côté nord (rue des Eglantiers) et préserver ainsi le cadre de vie des habitants.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur de la route d'Ingremare. La parcelle ZB28 est classée en zone Uz et couverte par un emplacement réservé pour la création d'un espace de stationnement et d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales.</i> 	<i>Zonage n°1 – La parcelle ZB28 est désormais classée en zone U. L'emplacement réservé est maintenu.</i> 
<i>Zonage n°2 – Secteur de la route d'Ingremare. La parcelle ZB28 est classée en zone Uz.</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i> 

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

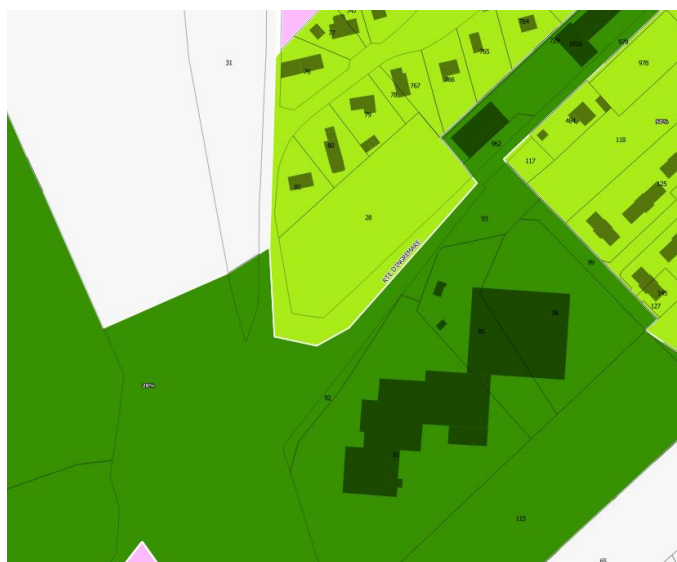
Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Secteur de la route d'Ingremares. La parcelle ZB28 est concernée par l'application d'un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre à préserver.



Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié

La règle applicable fixe désormais un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver sur la parcelle ZB28.



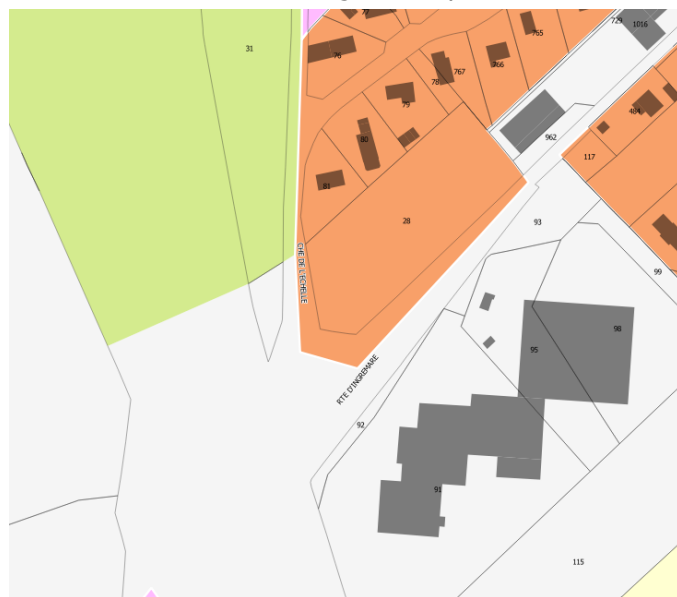
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Secteur de la route d'Ingremares. La parcelle ZB28 n'est pas concernée par l'application d'une règle de hauteurs maximums des constructions.



Extrait du plan des hauteurs modifié

Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage sur la parcelle ZB28.



IGOVILLE : RUE DU FORT

Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de Uz vers NI) pour permettre la création d'un centre équestre.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

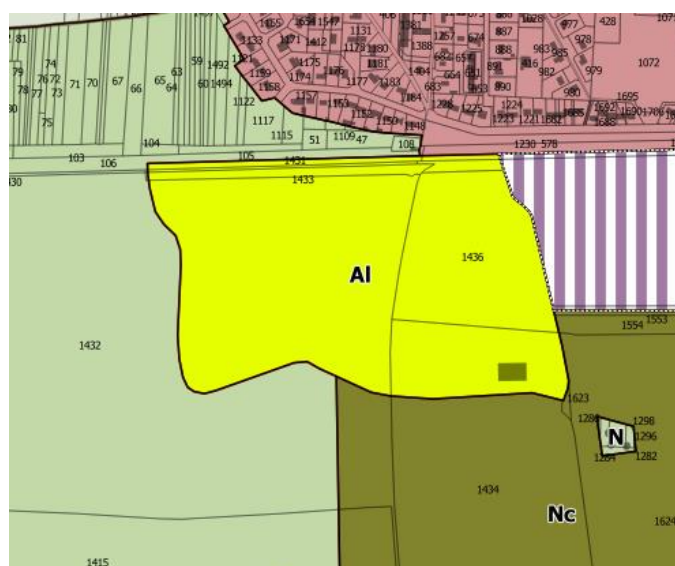
Zonage n°1 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz avec application d'une OAP (OAP du Nigard).



Extrait du zonage modifié

Zonage n°1 – La parcelle C1436 est désormais classée en zone agricole de loisirs (AI).

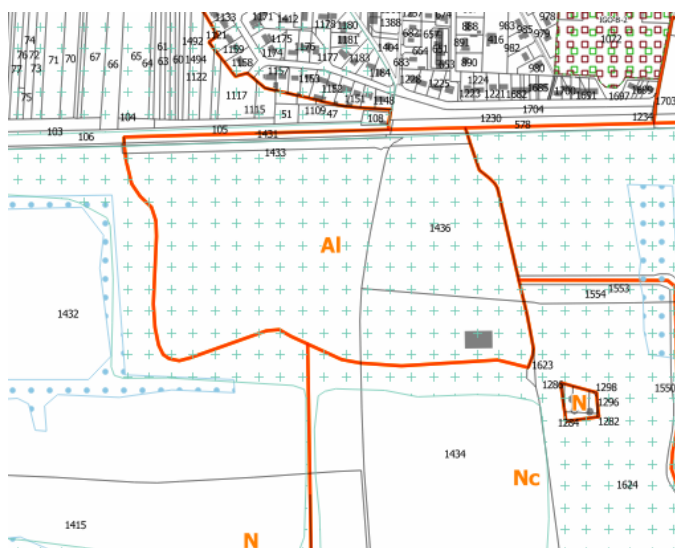
Le périmètre de la zone AI reprend celui de l'ex-zone NI.



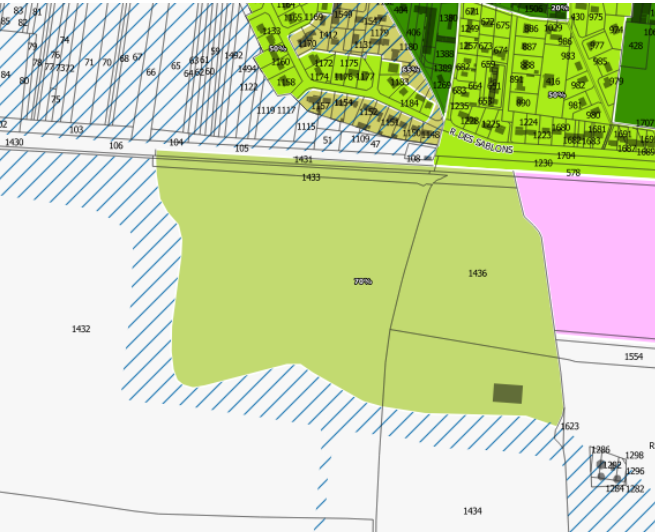
Zonage n°2 – Secteur du Fort – Parcelle C1436 classée en zone Uz.

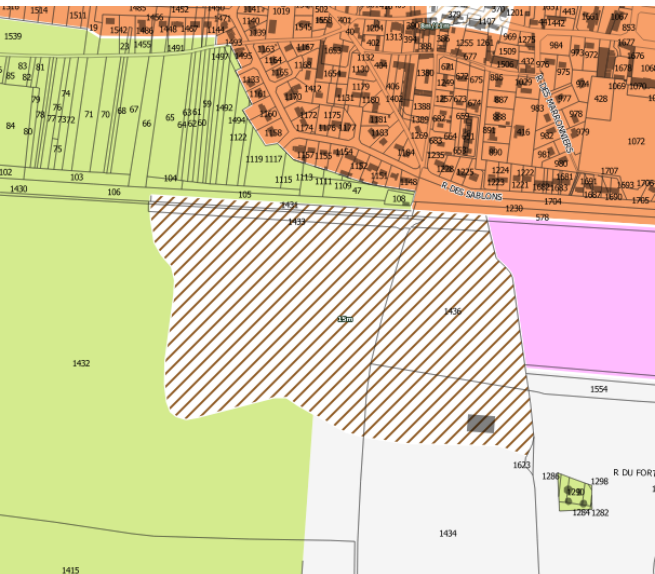


Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.

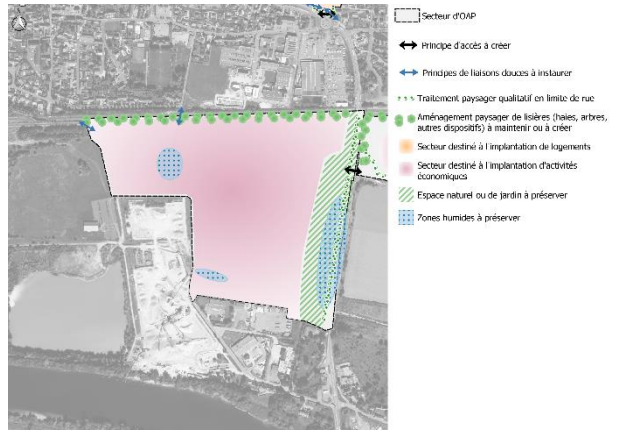


▣ **Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs**

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Secteur du Fort – le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application de l'OAP du Nigard pour la parcelle C1436.</i> 	<i>Le minimum d'espaces libres est ramené à 70% sur l'espace couvert par la zone AI. La règle prévoit ainsi désormais un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver sur la parcelle C1436.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Secteur du Fort – le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP du Nigard pour la parcelle C1436.</i> 	<i>Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 15m au sommet des constructions entreprises en zone AI. Une règle qui s'applique donc au niveau de la parcelle C1436.</i> 

■ Modification de l'OAP

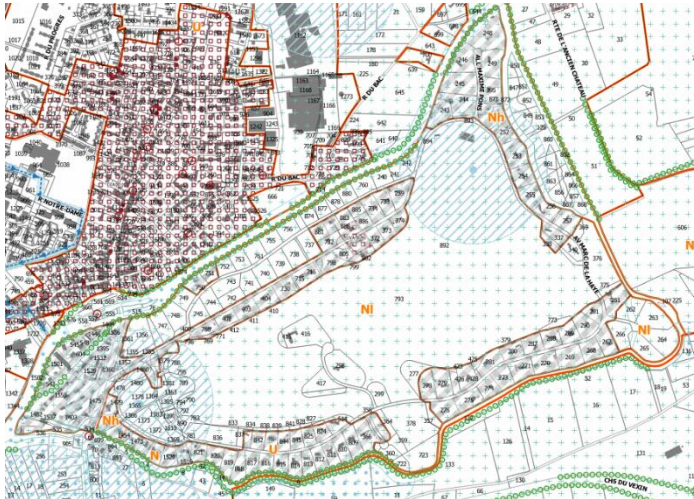
Extrait des OAP issues du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait des OAP modifiées
Schéma d'OAP appliqué sur le secteur de la route du Nigard à Igoville. 	Comme pour le zonage, les parcelles C578 (pointe ouest), C1436 et C1555 (point ouest) ne sont plus couvertes par l'OAP. Le périmètre de celle-ci est réduit d'environ 4,2ha (4200m²). 

LE VAUDREUIL – GOLF ET QUARTIERS RESIDENTIELS ALENTOURS

Pourquoi cette modification ?

Les modifications apportées au règlement graphique visent à mettre en cohérence les prescriptions surfaciques affichées au plan de zonage avec les dispositions nouvelles apportées au règlement écrit des zones U et Nh. Le plan de zonage détermine le périmètre des zones concernées par les nouvelles dispositions réglementaires présentées précédemment (*voir A. Les modifications apportées au règlement*). Afin de faciliter la lisibilité du plan de zonage n°2, le choix a été fait de regrouper en un seul figuré les périmètres concernant l'application de règles spécifiques en matière d'implantation, d'aspects extérieurs des constructions et de toitures. Le figuré utilisé est celui qui servait auparavant à matérialiser la zone concernée par des règles de toitures spécifiques au niveau d'une partie de la commune des Damps. La légende du plan de zonage n°2 est modifiée pour préciser que ce figuré concerne désormais un champ plus large dans l'application de règles spécifiques.

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

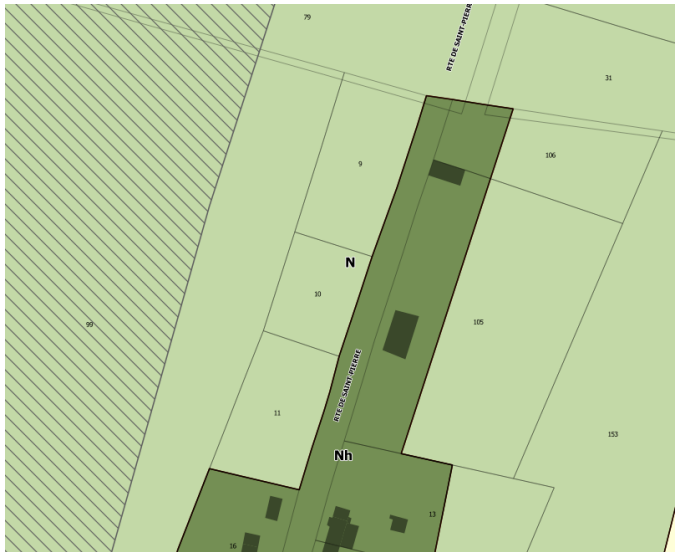
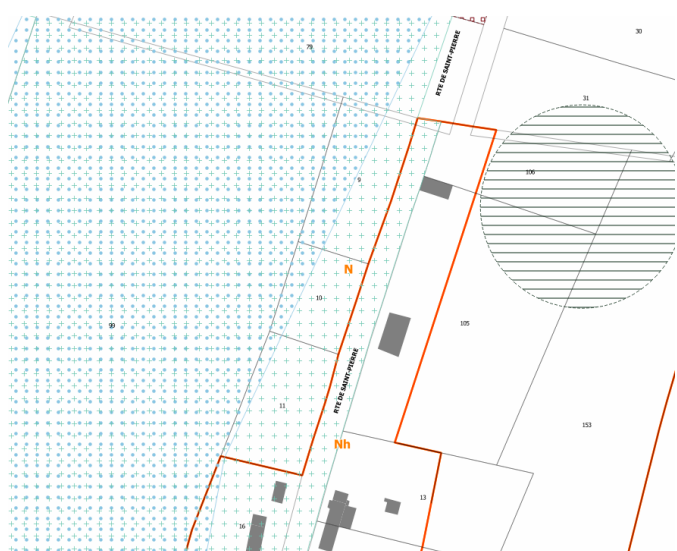
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°2 – Secteur du Golf du Vaudreuil</i> 	<i>Zonage n°2 – Les zones U et Nh qui entourent le Golf se voient désormais couvertes par un aplat indiquant l'application de règles spécifiques pour l'implantation des constructions, leurs aspects extérieurs, ainsi que leur toiture (au titre des articles L.151-17, L.151-18 et R.151-41, 2° du Code de l'urbanisme).</i> 

LOUVIERS : ROUTE DE SAINT-PIERRE

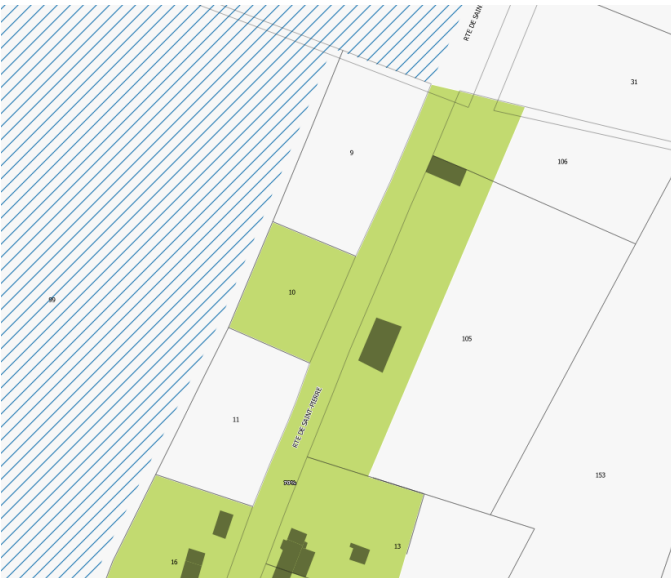
Pourquoi cette modification ?

Rectifier un oubli, pour intégrer au sein du STECAL Nh une parcelle occupée par du bâti, en continuité directe de la zone Nh voisine.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Parcelle AC10 classée en zone N.</i> 	<i>Zonage n°1 – La parcelle AC10 est désormais classée en zone Nh.</i> 
<i>Zonage n°2 – Parcelle AC10 classée en zone N.</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>La parcelle AC10 n'est concernée par aucune règle de minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 	<i>Un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre est désormais appliqué sur la parcelle AC10.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone naturelle (N) pour les constructions entreprises sur la parcelle AC10.</i> 	<i>Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage sur la parcelle AC10.</i> 

SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : CHATEAU BLANC

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre un changement de destination du château et y faciliter la création d'une offre d'hébergement touristique.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur du Château blanc classé en zone N.</i> 	<i>Zonage n°1 – Le Château blanc est désormais identifié comme pouvant changer de destination.</i> 

VAL-DE-REUIL : RUE DE LA CERISAIE

Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de Uz vers Uvr) pour rétablir une erreur de classement pour deux terrains qui n'ont aucun usage en termes d'activités économiques et industriels, mais qui se rattachent plutôt à un caractère résidentiel.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

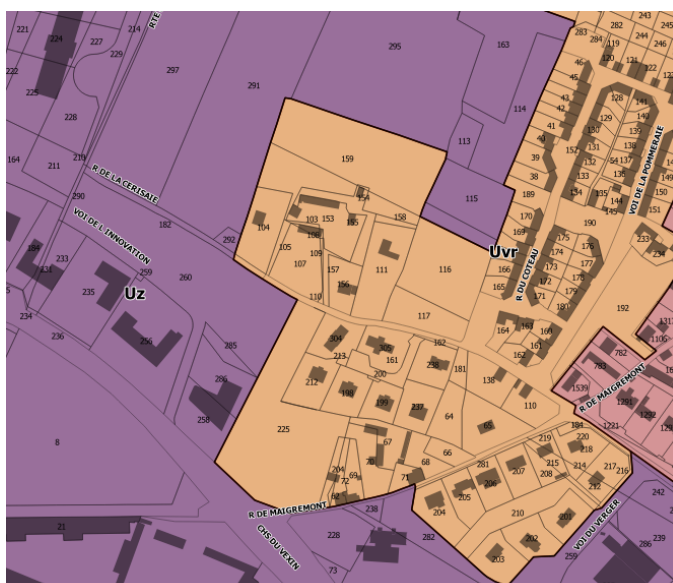
Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Zonage n°1 – Secteur de la Cerisaie – Parcelles CT62, 159, 204 et 225 classées en zone Uz.



Extrait du zonage modifié

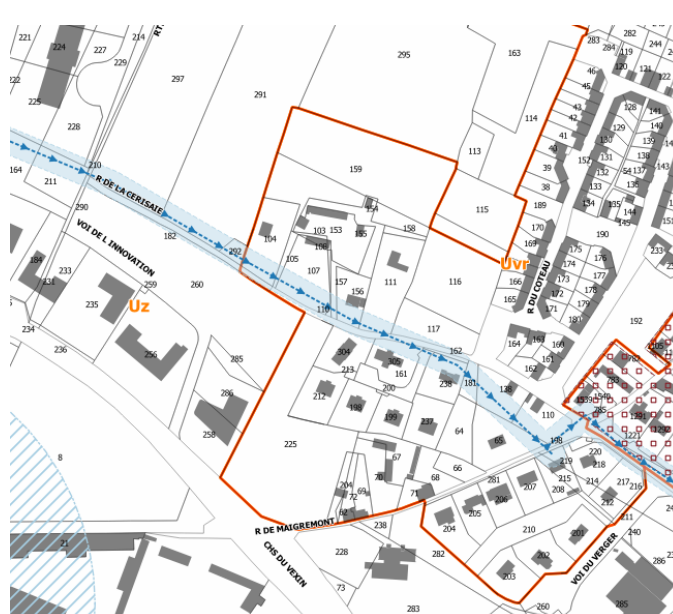
Zonage n°1 – Les parcelles CT62, 159, 204 et 225 classées en zone Uvr.



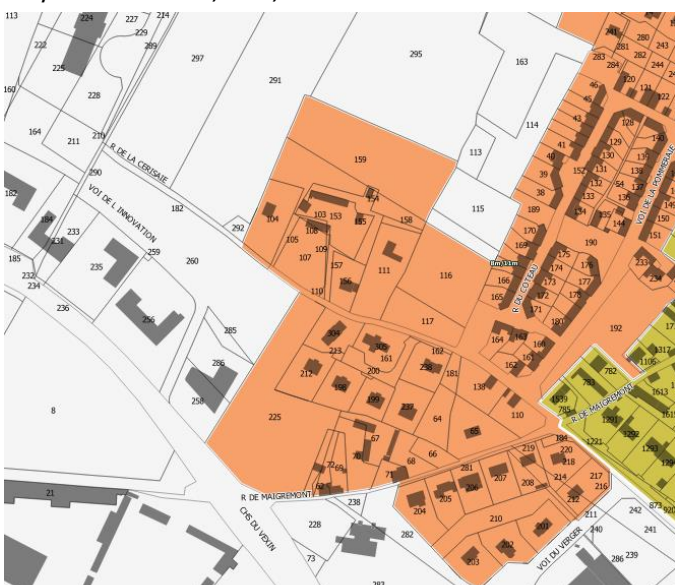
Zonage n°2 – Secteur de la Cerisaie – Parcelles CT62, 159, 204 et 225 classées en zone Uz.



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



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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Secteur de la Cerisaie – le plan des espaces libres de pleine terre applique une règle de 20% d'espaces libres de pleine terre minimum sur les parcelles CT62, 159, 204 et 225.</i> 	<i>Le plan des espaces libres de pleine terre applique désormais une règle de 30% d'espaces libres de pleine terre minimum sur les parcelles CT62, 159, 204 et 225.</i> 
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Secteur de la Cerisaie – le plan des hauteurs ne fixait pas de règle maximum sur les parcelles CT62, 159, 204 et 225.</i> 	<i>Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage pour les constructions sur les parcelles CT62, 159, 204 et 225.</i> 

VAL-DE-REUIL : CHAUSSEE DE RITTERHUDE

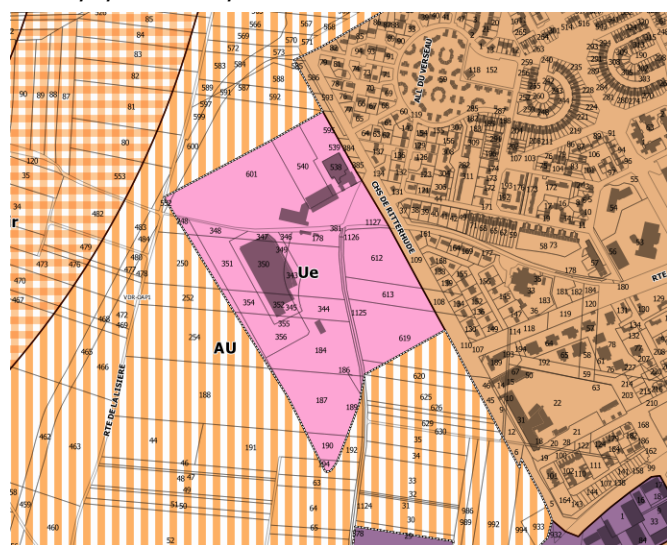
Pourquoi cette modification ?

Changement de zonage (de Ue vers Uvr) pour rectifier une erreur qui avait entraîné le classement en zone Ue d'un secteur qui n'est plus occupé par des équipements sportifs et qui mérite d'être intégré à travers une réflexion d'aménagement plus global portée par l'OAP de la Lisière.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Zonage n°1 – Chaussée de Ritterhude – le secteur dédié aux équipements sportifs est classé en zone Ue.

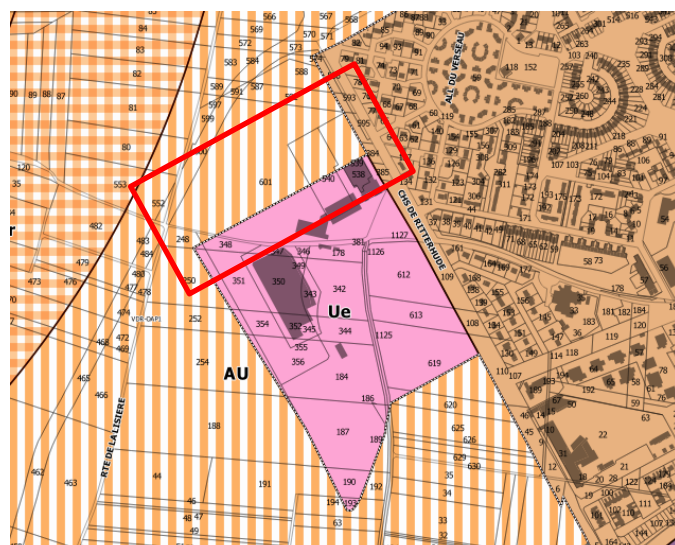


Zonage n°2 – Chaussée de Ritterhude – le secteur dédié aux équipements sportifs est classé en zone Ue.



Extrait du zonage modifié

Zonage n°1 – La frange nord de la zone Ue est désormais classée en zone AU.



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



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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Chaussée de Ritterhude – le secteur dédié aux équipements sportifs n'est concerné par aucune règle pour la préservation d'un minimum d'espaces libres de pleine terre.



Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié

Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie désormais à l'application de l'OAP pour la frange nord de la zone Ue qui est devenue zone AU.



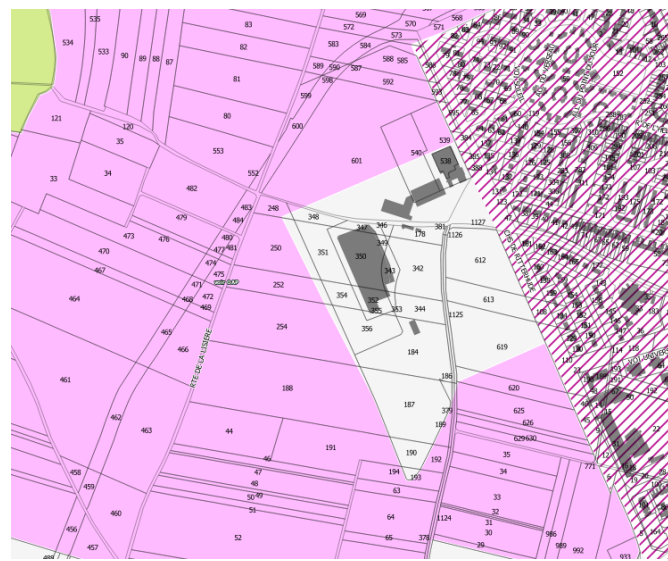
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022

Chaussée de Ritterhude – le secteur dédié aux équipements sportifs n'est concerné par aucune règle de hauteurs maximums pour les constructions.

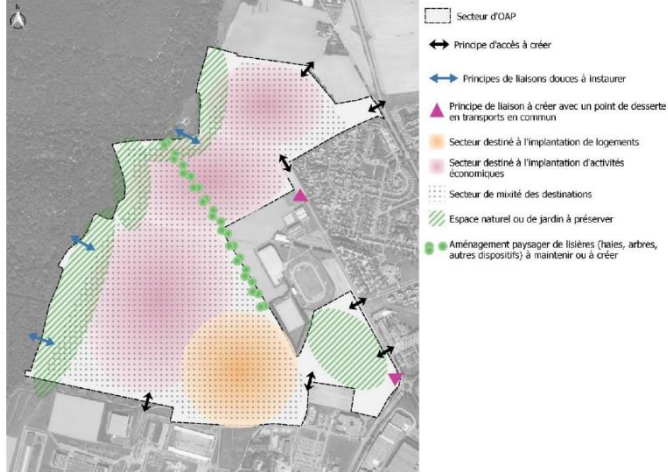
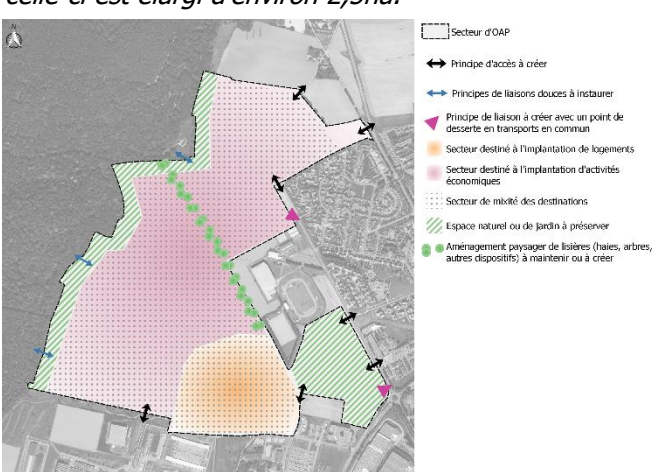


Extrait du plan des hauteurs modifié

Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP pour la frange nord de la zone Ue qui est devenue zone AU.



■ Modification de l'OAP

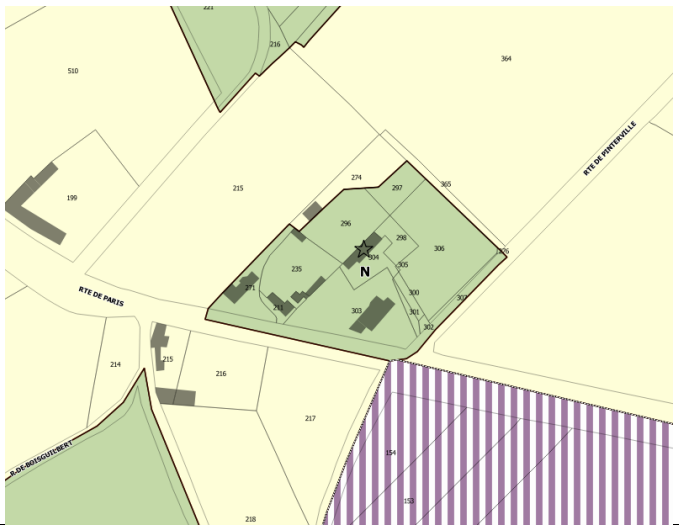
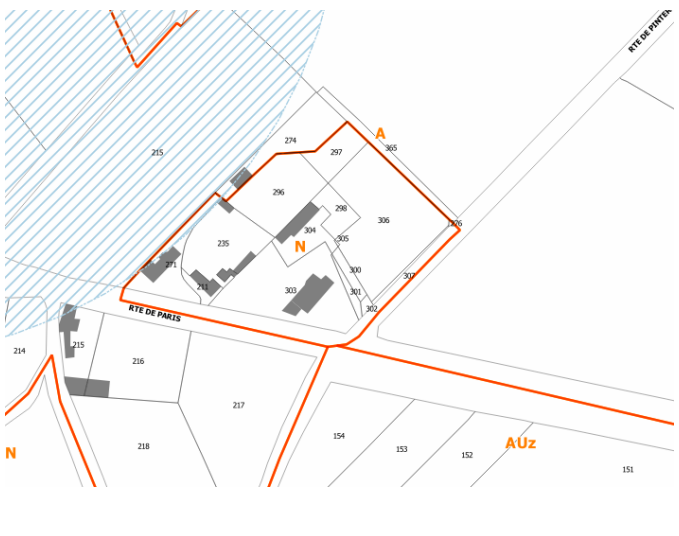
Extrait des OAP issues du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait des OAP modifiées
<i>Schéma d'OAP appliqué sur le secteur de la Lisière à Val-de-Reuil.</i> 	<i>Comme pour le zonage, l'OAP intègre désormais la frange qui était jusqu'alors classée en zone Ue. Le périmètre de celle-ci est élargi d'environ 2,5ha.</i> 

VIRONVAY : HAMEAU DU MOULIN A VENT

Pourquoi cette modification ?

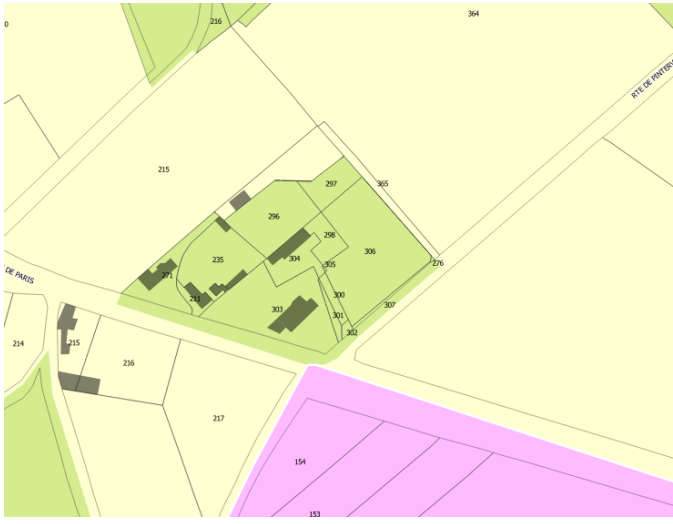
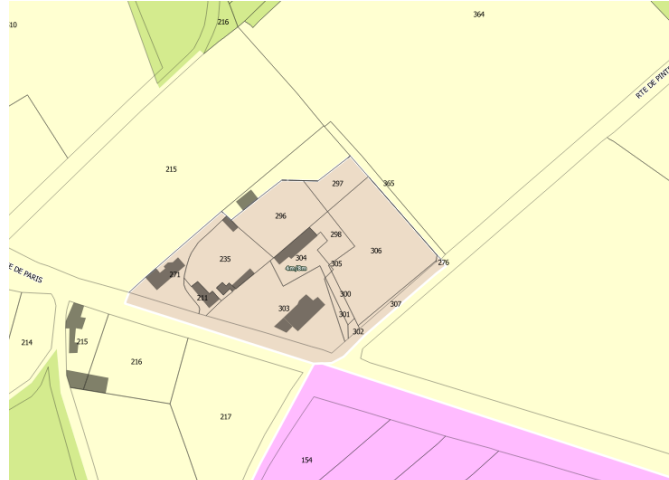
Changement de zonage (de N vers Nh) pour reconnaître le caractère résidentiel de ce hameau regroupant plusieurs habitations et y permettre une éventuelle densification.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Hameau du Moulin à Vent classé en zone N.</i> 	<i>Zonage n°1 – Hameau du Moulin à Vent désormais classé en zone Nh.</i> 
<i>Zonage n°2 – Hameau du Moulin à Vent classé en zone N.</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1. Les haies entourant le site sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU.</i> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Hameau du Moulin à Vent – le plan des espaces libres de pleine terre n'appliquait aucune règle minimum pour le secteur.</i> 	<i>Le plan des espaces libres de pleine terre applique désormais une règle de 70% d'espaces libres de pleine terre minimum sur le hameau du Moulin à Vent.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Hameau du Moulin à Vent – le plan des hauteurs renvoyait à l'application du règlement de la zone N.</i> 	<i>Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage pour les constructions composant le hameau du Moulin à Vent.</i> 

D. Les modifications apportées aux OAP

DISPOSITIONS GENERALES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La modification concerne le document « *5b. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Dispositions générales* ».

Le point *5. Insertion architecturale, urbaine et paysagère / 5.3 Clôtures – Traitement des lisières entre espace public et espace privé*, est complètement modifié et complété avec les nouvelles dispositions (généralités et règles par secteurs) appliquées pour les clôtures à travers le règlement écrit du PLUiH.

Le point *5. Insertion architecturale, urbaine et paysagère / 5.4 Matériaux et couleurs*, est complété pour faire référence au nuancier qui est présenté par la suite.

ANDE : OAP ROUTE DE MUIDS ET OAP DES HORTENSIAS

Pourquoi cette modification ?

L'aménagement des deux zones est réalisé, c'est pourquoi l'application de deux OAP n'a plus lieu d'être.

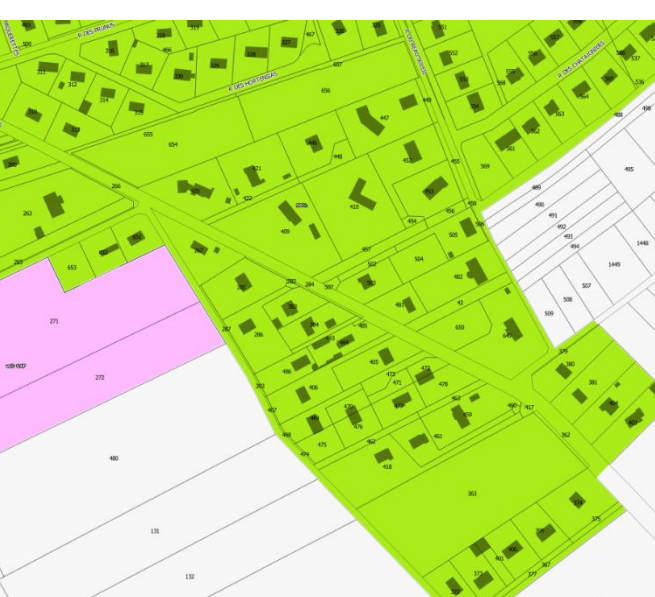
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « *5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1* ». Les OAP route de Muids et des Hortensias sont supprimées du document.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteurs de la route de Muids et des Hortensias classés en zone U, avec application d'une OAP.</i> 	<i>Zonage n°1 – Les deux secteurs demeurent classés en zone U, tandis que les périmètres signalant l'application d'une OAP sont supprimés.</i> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Le plan renvoie à l'application d'OAP pour les deux secteurs.</i> 	<i>Les renvois aux OAP sont supprimés. Les deux secteurs sont désormais concernés par un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
Le plan renvoie à l'application d'OAP pour les deux secteurs. 	Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage sur les deux secteurs auparavant concernés par l'application des OAP. 

LOUVIERS : OAP NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

Pourquoi cette modification ?

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

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	184	- La notion « d'opération unique » est supprimée - L'aménagement de la zone pourra suivre plusieurs phases	L'objectif est de permettre une construction du secteur au coup par coup, tout en garantissant une cohérence d'ensemble à travers l'application des autres orientations édictées par l'OAP.
Objectifs poursuivis e, matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	184	- L'OAP précise désormais que des cheminements pour modes doux devront traverser le futur quartier d'habitations en faisant en sorte que l'emprise de la voie ferrée ne constitue pas une coupure physique	L'objectif est de préciser la volonté de créer des voies pour modes doux dans un sens traversant est-ouest et d'affirmer la volonté d'enjamber l'emprise de la voie ferrée.

Qualité environnementale	186	- La notion de « parc urbain » est ajoutée	L'objectif est de préciser la volonté de création d'un espace qui va au-delà d'une simple place publique, en ajoutant ce terme de « parc urbain », dans une logique d'espace paysager et naturel.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et privé	187	- L'OAP précise que les aménagements entrepris devront permettre de réduire significativement les nuisances générées par l'A154.	L'objectif est d'améliorer la qualité de vie dans le futur quartier à travers des plantations visant à réduire les nuisances, notamment sonores, en provenance de l'autoroute.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié
<i>OAP Nouveau quartier de la Gare – schéma d'aménagement</i> - Secteur d'OAP - Principe d'accès à créer - Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels - Traitement paysager qualitatif en limite de rue - Perspectives paysagères à préserver/révéler - Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun - Secteur destiné à l'implantation de logements - Secteur destiné à l'implantation d'équipements - Secteur de mixité des destinations - Espace naturel ou de jardin à préserver	<i>OAP Nouveau quartier de la Gare – Le périmètre de l'OAP reste identique, les liaisons pour modes doux sont ajoutées et précisées, en cohérence avec les orientations écrites de l'OAP. Un nouveau principe d'accès en précisés dans la partie sud du secteur d'OAP.</i> - Secteur d'OAP - Principe d'accès à créer piétons / cycles - Principe de cheminement doux à créer : permettre des liaisons sécurisées pour piétons et cycles - Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces naturels - Traitement paysager qualitatif en limite de site permettant de réduire les nuisances venant de l'autoroute - Perspectives paysagères à préserver / révéler - Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun - Espace naturel à préserver : parc urbain / loisirs - Secteur destiné à l'implantation de logements - Secteur de mixité des destinations de constructions - Secteur destiné à l'implantation d'équipements

LOUVIERS : OAP QUARTIER DES MONTS

Pourquoi cette modification ?

Pour revoir un certain nombre de dispositions constitutives de l'OAP et faire en sorte que celle-ci encadre davantage le futur aménagement en matière d'accès, de gestion environnementale, de prévention des risques ou encore d'intégration architecturale et paysagère des futures constructions.

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	218	- La notion « d'opération unique » est supprimée - L'objectif d'une densité minimum de 12 log./ha est supprimé	L'objectif est de permettre une construction du secteur au coup par coup, tout en garantissant une cohérence d'ensemble à travers l'application des autres orientations édictées par l'OAP. Le minimum d'espaces perméables (80%) permet de garantir la préservation d'une majeure partie d'espaces vis-à-vis de l'urbanisation.
Objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux	218	- La desserte des futures habitations par une ou plusieurs voies de desserte internes à l'opération est supprimée. Idem pour le système interne de cheminements doux. - L'OAP affirme la volonté de protéger le talus existant le long du chemin des Vignes - L'OAP limite désormais à trois unités maximum le nombre d'accès qu'il est possible de créer depuis le chemin des Vignes	- Les dispositions supprimées s'expliquent par le fait qu'il ne sera finalement pas question de réaliser une opération unique sur le secteur.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	219	- Le minimum de nombre de places de stationnement attendu pour les logements est simplifié et passe à deux unités pour tout type de logement.	L'objectif est de simplifier l'application des règles de stationnements pour les véhicules motorisés sur le secteur.
Qualité environnementale	219	- La protection du talus est fixée comme objectif à part entière. - L'extrémité nord de la parcelle AE247 devra demeurer non bâtie. - Le déplacement des espèces naturelles devra être facilité à travers le maintien d'espaces naturels en pleine terre.	L'OAP s'assure ainsi de préserver la qualité naturelle du site et la fonctionnalité des corridors écologiques relevés sur les lieux. L'objectif est également de prémunir les habitants vis-à-vis du risque d'effondrement de cavités souterraines.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et privé	220	- Le traitement de la lisière avec le chemin des Vignes devra se faire pour chaque terrain privé et non plus à l'échelle de l'opération (étant donné qu'il n'est plus attendu d'opération unique sur le site) - Les règles de clôtures sont simplifiées et la hauteur maximum est fixée à 1,80m pour tout type de clôture.	L'objectif est de s'assurer du traitement qualitatif des aménagements paysagers qui seront entrepris le long de l'espace public. Les modifications concernant les clôtures visent à simplifier la compréhension des règles et à s'assurer de leur cohérence vis-à-vis de l'annexe n°6 du règlement.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Proposer une architecture cohérente et de qualité	221	- Les toitures plates ne pourront représenter plus de 30% de la surface totale de toiture de la construction	L'objectif est de limiter la proportion de toits plats et d'assurer plutôt la construction de toitures à pans, jugées plus cohérente avec l'architecture et le paysage bâti local.

Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Implantation des constructions	221	- La règle d'implantation des constructions est modifiée et affiche désormais un retrait minimum de 5m mesurés depuis la limite de l'emprise publiques ou privée, ainsi que par rapport aux limites séparatives de propriété.	L'objectif de cette modification est de conserver une certaine respiration entre les constructions, dans un secteur (hameau) qui n'a pas vocation à faire l'objet d'une densification trop forte, au risque de dénaturer le caractère des lieux.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Matériaux et couleurs	221	- L'OAP exige qu'au moins 30% des matériaux utilisés pour la conception des façades visibles depuis l'emprise publique soient des matériaux dits « traditionnels ».	L'objectif est de renforcer la qualité architecturale des futures constructions, pour assurer une meilleure intégration dans le paysage du hameau.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié
<i>OAP quartier des Monts – schéma d'aménagement</i> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Traitement paysager qualitatif en limite de rue Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels Aménagement paysager de loisirs (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer Secteur destiné à l'implantation de logements Espace naturel ou de jardin à préserver Talus à préserver	<i>OAP quartier des Monts – Le périmètre de l'OAP reste identique, la protection du talus est matérialisée le long de la rue des Vignes, tandis que les principes d'accès depuis le chemin des Vignes sont supprimés. Le schéma affirme la volonté d'entreprendre des aménagements paysagers de qualité le long de l'emprise publique.</i> Secteur d'OAP Secteur destiné à l'implantation de logements Espace naturel ou de jardin à préserver Aménagement paysager de loisirs (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels Talus à préserver

QUATREMARE : OAP DU CIMETIERE

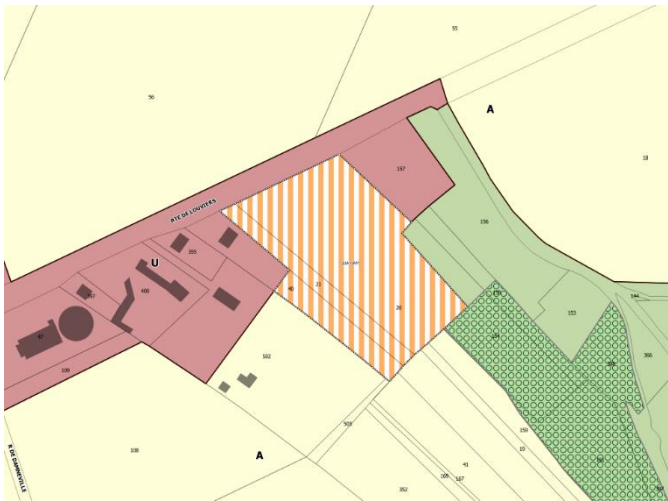
Pourquoi cette modification ?

Le projet d'ouverture à l'urbanisation envisagé initialement est abandonné. Les parcelles ZB21 et 40 sont reclassées en zone urbaine en raison d'un projet de construction en cours.

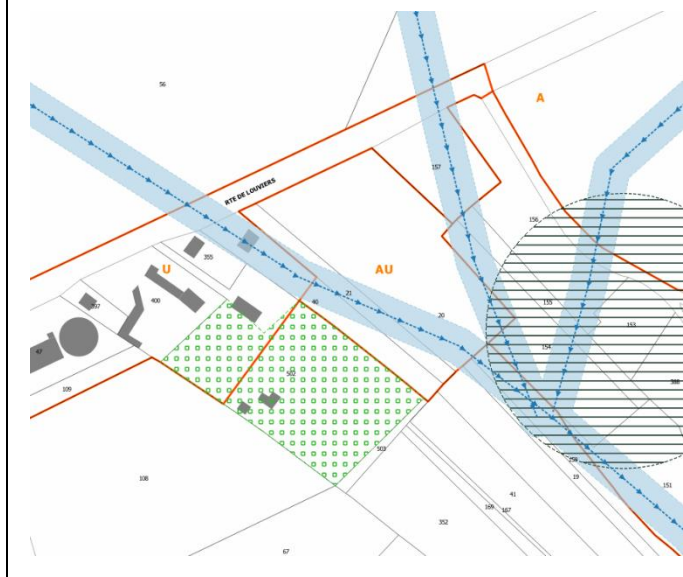
▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP du Cimetière est supprimée du document.

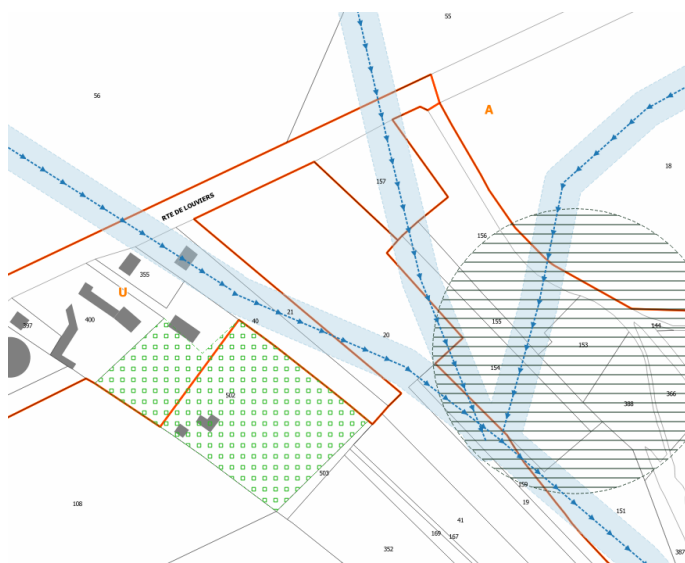
▣ Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur du cimetière classé en zone AU, avec périmètre d'OAP.</i> 	<i>Zonage n°1 – La parcelle ZB20 est classée en zone agricole. Les parcelles ZB21 et 40 sont classées en zone urbaine. Le périmètre d'OAP est supprimé.</i> 

Zonage n°2 – Secteur du cimetière classé en zone AU.



Zonage n°2 – Mêmes modifications qu'au niveau du zonage n°1.



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

*Extrait du plan des espaces libres de pleine terre
issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022*

*Extrait du plan des espaces libres de pleine terre
modifié*

Le plan renvoie à l'application d'OAP pour le secteur.



Le renvoi à l'OAP est supprimé. Les parcelles ZB21 et 40 sont désormais concernées par un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver. La parcelle ZB20 n'est pas concernée par un minimum d'espaces libres de pleine terre.



**Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH
modifié le 27 janvier 2022**

Le plan renvoie à l'application d'OAP pour le secteur.



Extrait du plan des hauteurs modifié

Le plan des hauteurs fixe désormais une règle pour un maximum de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 8m au faîtage sur les parcelles ZB21 et 40. Le plan renvoie à l'application du règlement de la zone A pour la parcelle ZB20.



SURTAUVILLE : OAP CHEMIN HEURTEVENT

Pourquoi cette modification ?

L'Agglomération Seine-Eure souhaite aménager ce secteur classé en zone 2AU à travers le PLUi approuvé en novembre 2019.

À la suite de la fusion de la communauté d'agglomération Seine-Eure et de la communauté de Communes Eure Madrie Seine, par délibération du conseil communautaire n°2021-204 en date du 23 septembre 2021, une révision du volet habitat a été prescrite afin d'étendre le PLH 3 sur l'ensemble du nouveau périmètre. Les études ont permis d'actualiser le diagnostic du territoire, les objectifs quantitatifs de production de logements et le programme d'actions tout en conservant le maximum d'éléments du PLH actuel.

Le PLH 4, arrêté par délibération le 24 novembre 2022, prévoit pour la commune de Surtauville la construction de 25 logements sur la période 2023- 2028, soit la construction de 50 logements à horizon 2034.

Compte tenu qu'en raison de la rétention foncière sur les dents creuses et parcelles mutables mais également sur les zones à urbaniser de « Sente des Croix » et de la « Route de Vernon », une seule zone à urbanisée est en cours d'aménagement pour huit logements. La dynamique de constructions ne permet pas actuellement de répondre pour la commune de Surtauville, aux objectifs du PLH 3 et prochainement à ceux fixés dans le PLH4.

Aujourd'hui, au regard de la capacité suffisante des réseaux et de la dynamique en cours, la commune de Surtauville a sollicité l'Agglomération Seine-Eure afin que sa participation au projet d'accueil de nouveaux habitants soit rendue possible. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permet à la commune de poursuivre un développement modéré conforme aux orientations du PADD du PLUiH et de répondre aux objectifs de production de logements du futur PLH4 par la réalisation d'une dizaine de logements environ.

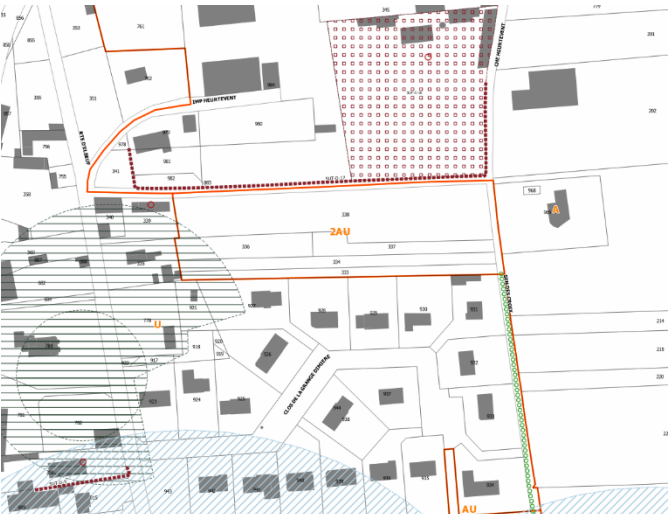
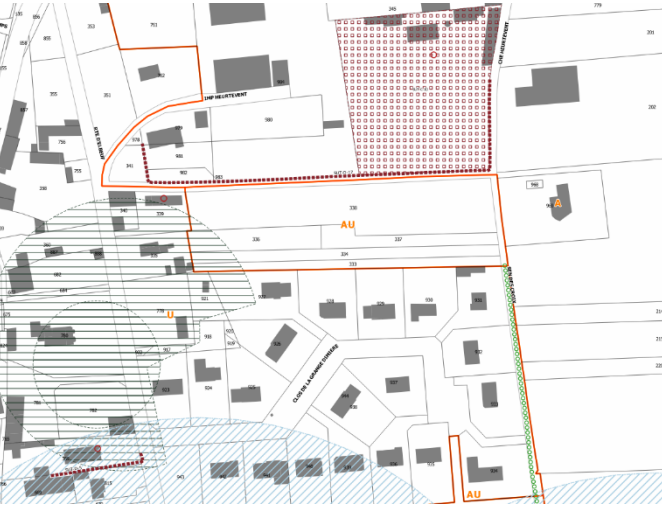
Pour ce faire, le secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

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

La modification concerne le document « *5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3* ». L'OAP chemin Hurtevent est créée pour préciser l'aménagement attendu sur la zone AU. Les orientations appliquées sont consultables à travers le document *5e*. Ci-dessous, un aperçu du schéma global des principes d'aménagement intégré au document.

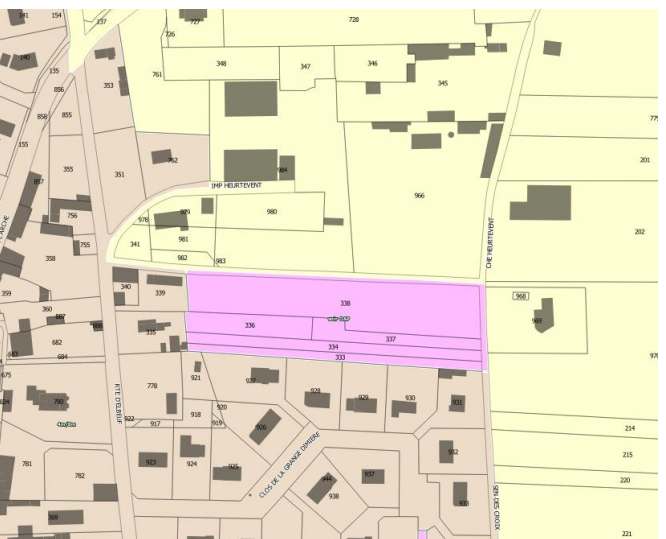


▣ **Modification du règlement graphique (zonage)**

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Secteur du chemin Hurtevent classé en zone 2AU.</i> 	<i>Zonage n°1 – Le secteur du chemin Hurtevent est désormais classé en zone AU, avec un périmètre d'application d'une OAP.</i> 
<i>Zonage n°2 – Secteur du chemin Hurtevent classé en zone 2AU.</i> 	<i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<i>Secteur du chemin Heurtevent non concerné par l'application d'un minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i> 	<i>Le plan des espaces libres renvoie désormais à l'application de l'OAP.</i> 

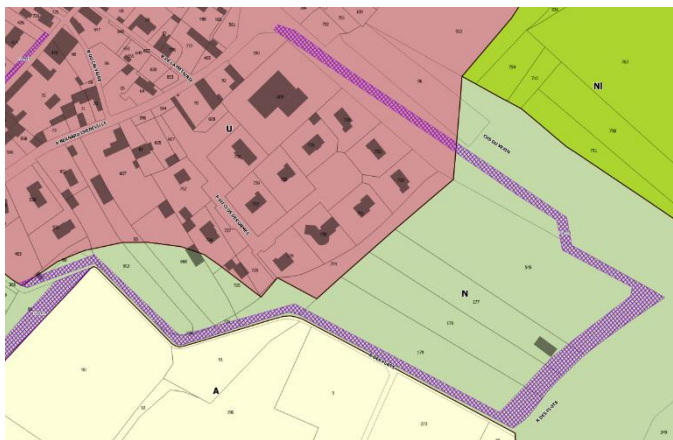
Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du plan des hauteurs modifié
<i>Secteur du chemin Heurtevent non concerné par l'application de règles de hauteur maximum pour les constructions.</i> 	<i>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP.</i> 

E. Les modifications apportées aux emplacements réservés

LE VAUDREUIL : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

Pourquoi cette modification ?

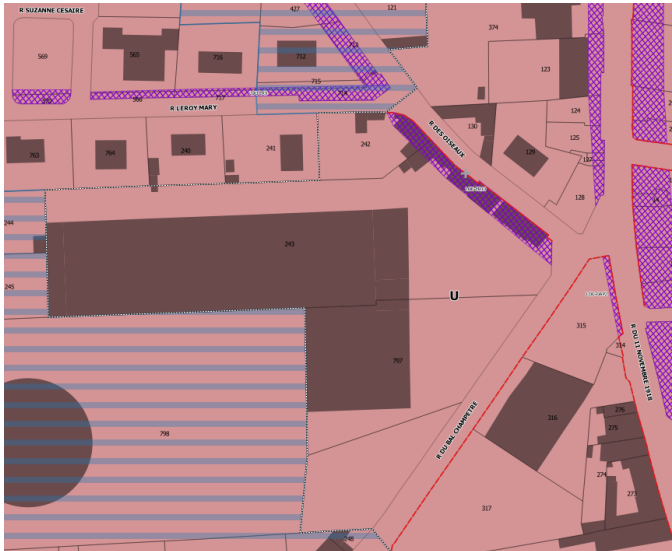
Supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu de figurer à travers le PLUiH selon les élus de la commune du Vaudreuil.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – ER n°4 sur la commune du Vaudreuil pour la création d'un fossé et d'un bassin d'eau pluviale.</i> 	<i>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°4 est supprimé.</i> 

LOUVIERS : CREATION DES EMBLEMENTS RESERVES N°34 ET 35

Pourquoi cette modification ?

Ajout de deux emplacements réservés pour permettre à la Ville de Louviers d'être prioritaire pour l'acquisition d'un foncier devant servir à la création d'un groupe scolaire en lien avec la parcelle BC798, ainsi que pour permettre à l'Agglomération Seine-Eure d'être prioritaire pour l'achat d'un foncier devant servir à l'élargissement du carrefour routier et l'aménagement d'une place publique.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – Parcelle BC243 classée en zone U avec un emplacement réservé le long de la rue des Oiseaux. Parcelle BC798 classée en zone U, sans emplacement réservé.</i> 	<i>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°34 est créé sur une partie des parcelles BC243 et 798 (objet : création d'un groupe scolaire ; bénéficiaire : commune de Louviers).</i> <i>L'emplacement réservé n°35 est créé sur une partie des parcelles BC243 et 798 (objet : aménagement d'une place publique ; bénéficiaire : Agglomération Seine-Eure).</i> 

LOUVIERS : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°10

Pourquoi cette modification ?

Réduire le périmètre d'un emplacement réservé sur une parcelle qui n'est pas concernée par le projet d'élargissement de la rue des Oiseaux.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – ER n°10 appliqué sur la parcelle BC242, rue des Oiseaux.</i> 	<i>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°10 ne couvre plus la parcelle BC 242.</i> 

QUATREMARE : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

Pourquoi cette modification ?

Supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu de figurer à travers le PLUiH selon les élus de la commune de Quatremare.

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 27 janvier 2022	Extrait du zonage modifié
<i>Zonage n°1 – ER n°3 sur la commune de Quatremare pour la création d'un passage.</i> 	<i>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°3 est supprimé.</i> 



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

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

