

VERDI



1. Modification n°4

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

Modification n°4 :

SOMMAIRE

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

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

SOMMAIRE 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 CDPENAF 2

2.2 L'enquête publique 3

2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire 3

2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié 3

**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 écrit 5

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

Les modifications sur la commune de SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON 8

Les modifications sur la commune de SAINT-JULIEN DE LA LIEGUE.....34

Les modifications sur la commune de LES TROIS-LACS35

Les modifications sur la commune de GAILLON36

Les modifications sur la commune de FONTAINE-BELLANGER38

Les modifications sur la commune de VILLERS-SUR-LE-ROULE41

Les modifications sur la commune de SAINT-PIERRE-DE-BAILLEUL..... 44

Les modifications sur la commune de SAINT-PIERRE-LA-GARENNE45

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 inférieur 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

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 « 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

		compromettent pas la préservation des boisements et des talus existants.	<p><i>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></p> <p>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.</p>
Le règlement de la Zone Urbaine (U)	39	<p>Ajout d'un paragraphe au règlement écrit :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	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	<p>Ajout des dispositions suivantes :</p> <p><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></p> <p><i>Les nouvelles constructions observeront un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée.</i></p>	<p>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. »</p> <p>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.</p>
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 nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains

		<p>porter atteinte à l'intégrité de cet espace ou de cet élément végétal à préserver.</p> <p>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.</p>	<p>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 ».</p> <p>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.</p>
Le règlement de la zone Urbaine (U)	45	A Ailly et sur le hameau d'Ingremaire (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.	<p>Ajout de la règle dédiée aux espaces de jardin à préserver :</p> <p>« 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 »</p>
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).	<p>L'objectif a été de déterminer plusieurs bâtiments et murs anciens ayant des caractéristiques architecturales afin d'assurer leur conservation.</p> <p>Chacune de ces nouvelles protections est décrite dans la présente notice.</p>
Annexe n°5 « Dispositions applicables spécifiquement aux corps de ferme situés sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon »	146	<p>Ajout d'une protection de plusieurs corps de ferme à Saint Aubin sur Gaillon.</p> <p>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.</p>	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 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 :

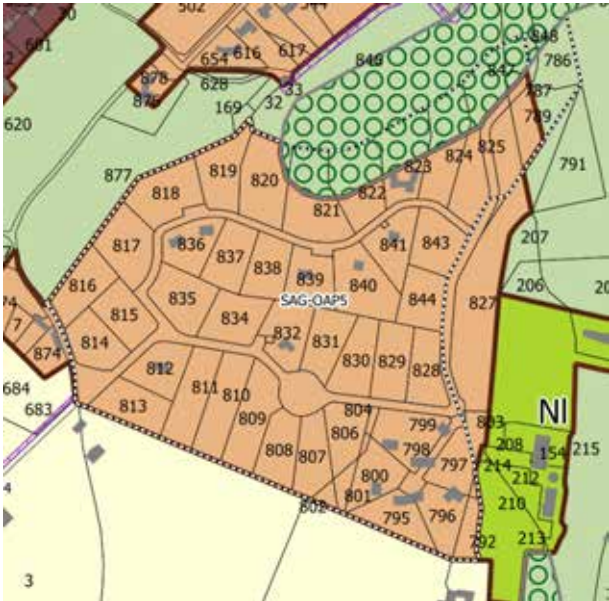

Toutes constructions nouvelles observent un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique ou privée. »

- **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
	

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

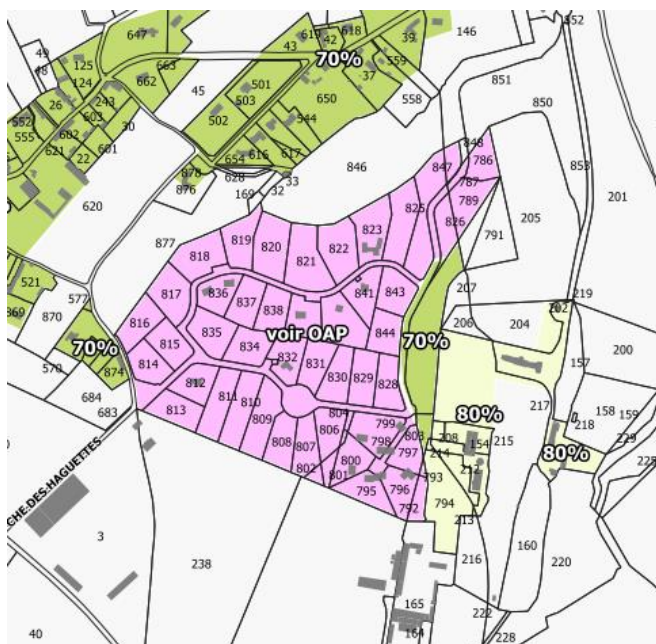
Pourquoi cette modification ?

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

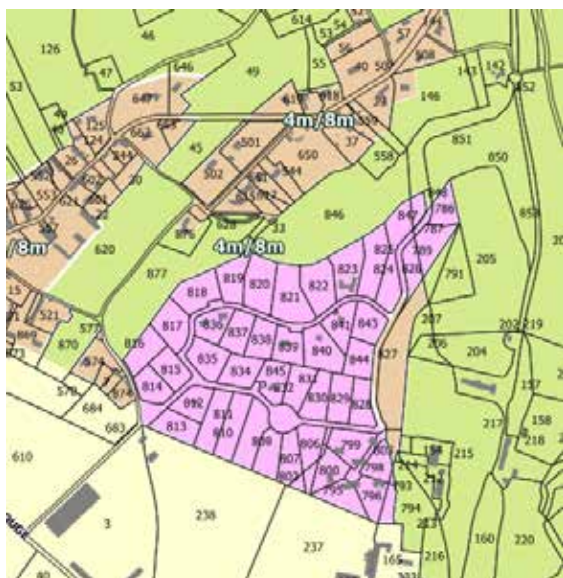
Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application du règlement de l'OAP.



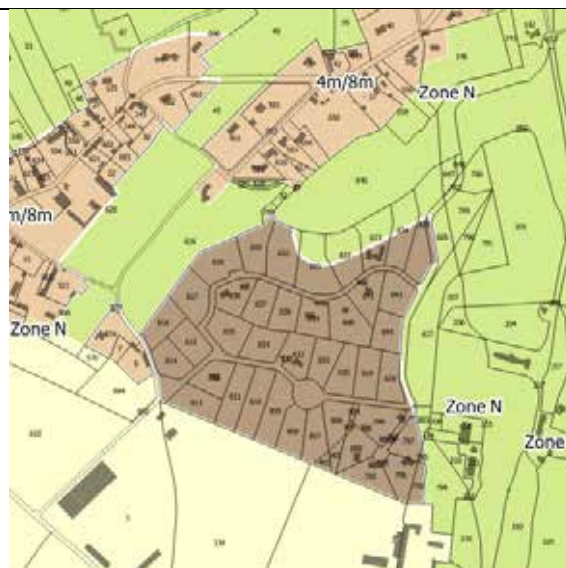
Proposition de modification

Le plan des espaces libres de pleine terre ne renvoie plus à la réglementation de l'OAP, aucune règle d'ELPT ne s'appliquerait sur le secteur des Corricards.

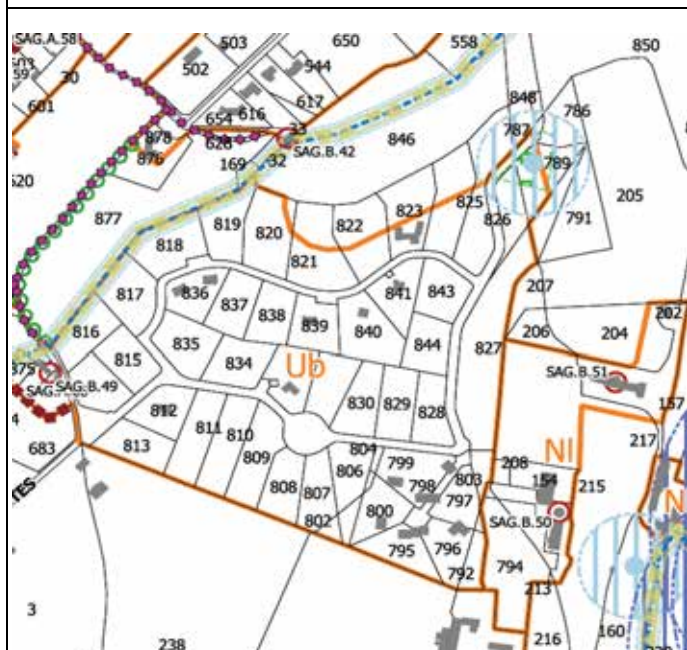


Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT

Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP.

Proposition de modification

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.

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT**Proposition de modification**

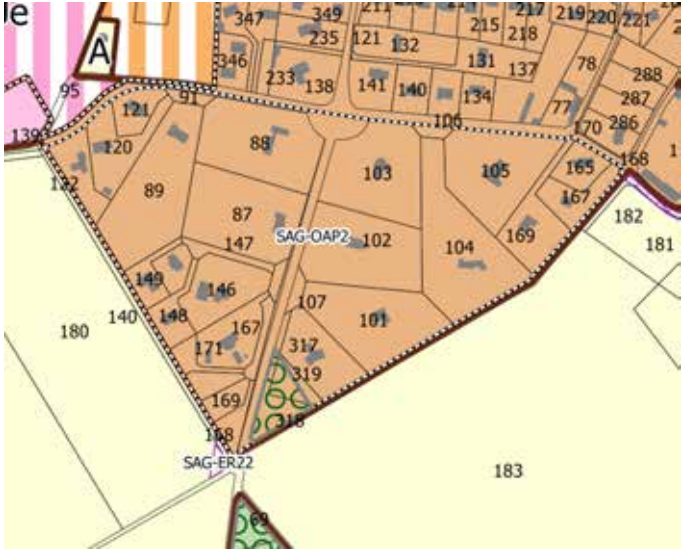
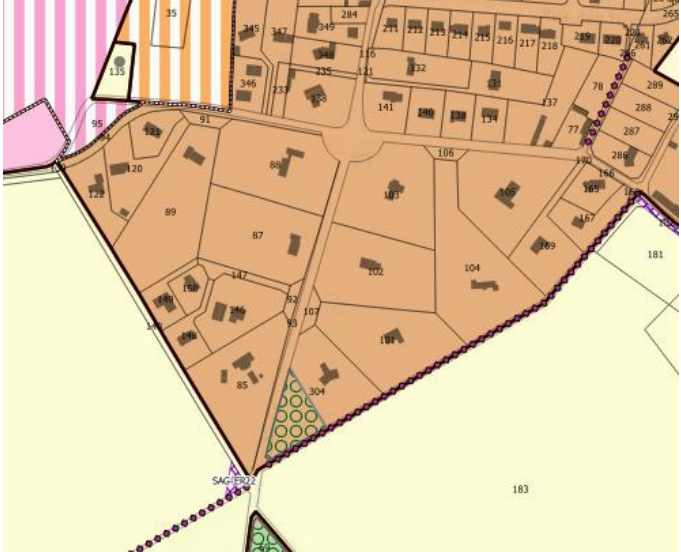
Les espaces non bâtis du secteur des Corricards seront désormais protégés au titre de l'article L.151-23 du Cu pour leur intérêt écologique et paysager.

- 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.

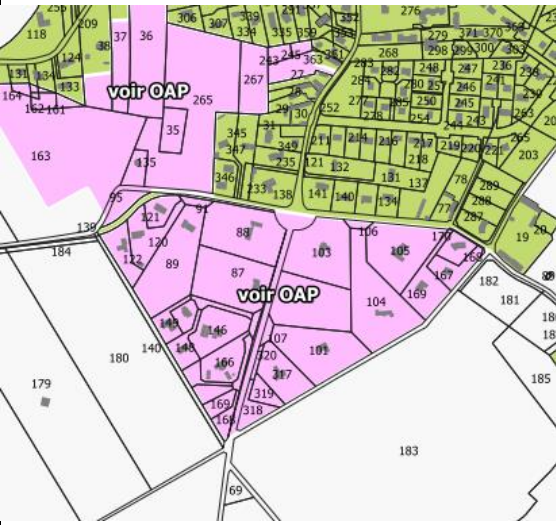

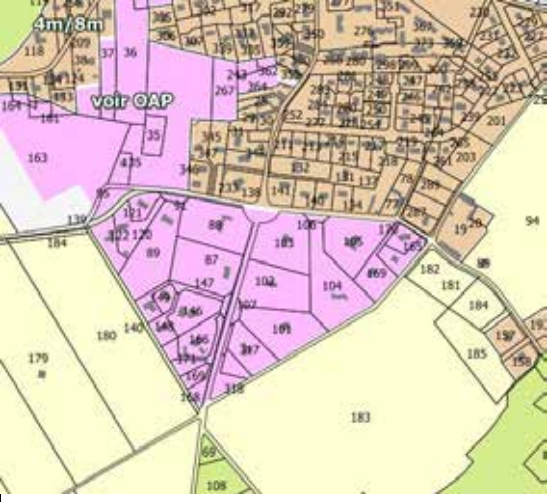
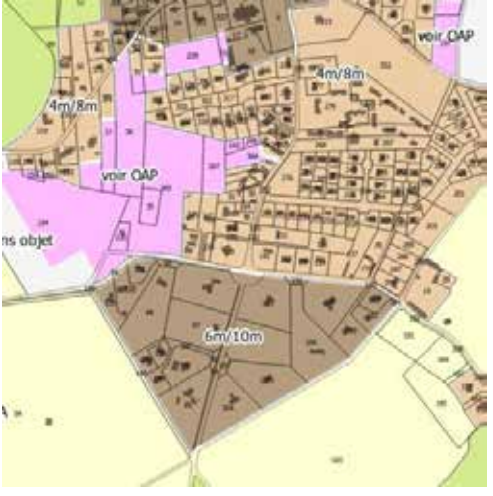
L'OAP est également supprimée du document écrit « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

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.

<p>Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT</p>  <p>Le plan des espaces libres de pleine terre renvoie à l'application du règlement de l'OAP</p>	<p>Proposition de modification</p>  <p>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.</p>
<p>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT</p>  <p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP.</p>	<p>Proposition de modification</p>  <p>Le plan des hauteurs applique désormais une règle de hauteur maximale de 6m à l'égout de toit et 10m au faîtage sur le secteur de la Grange Vimont.</p>

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

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer 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 l'ensemble de ces parcelles.

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
	

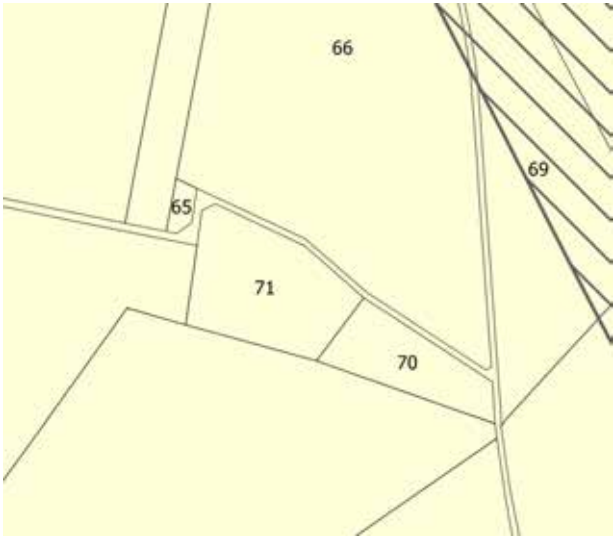

- Plan de zonage n°1 : Classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur une zone forestière

Pourquoi cette modification ?

Il est nécessaire de sauvegarder le rôle écologique de la zone boisée (parcelle ZC0071) 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.

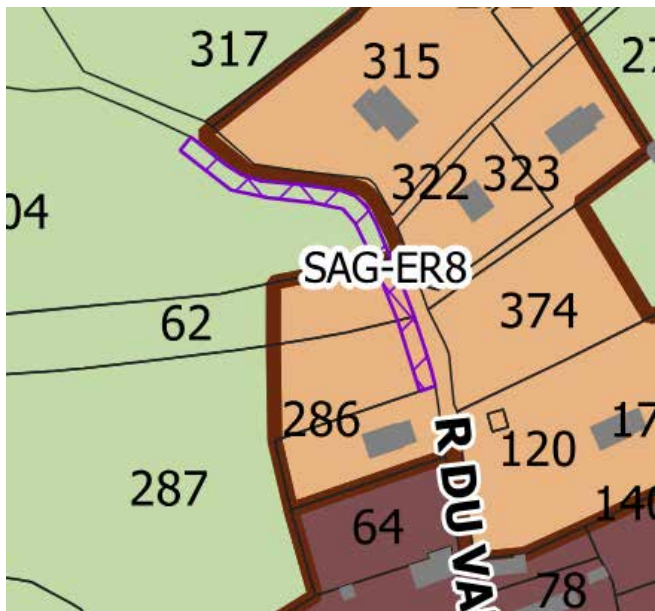
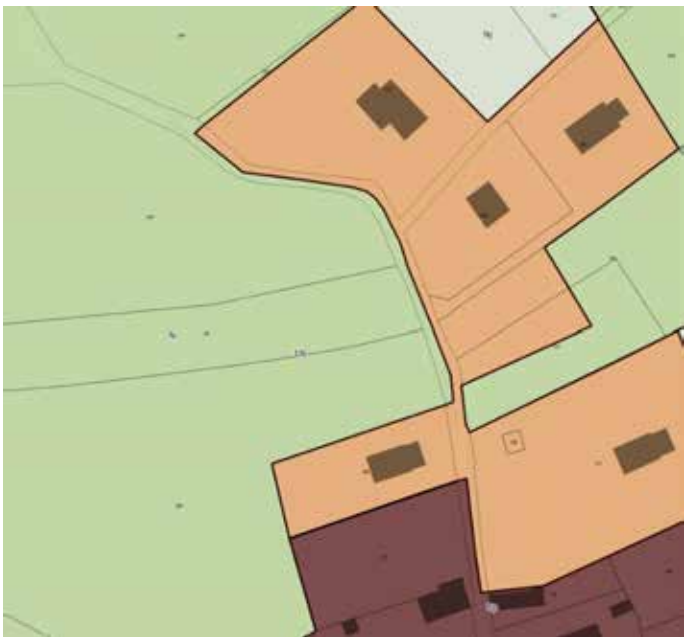
Extrait du zonage n°1 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
	

- 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.

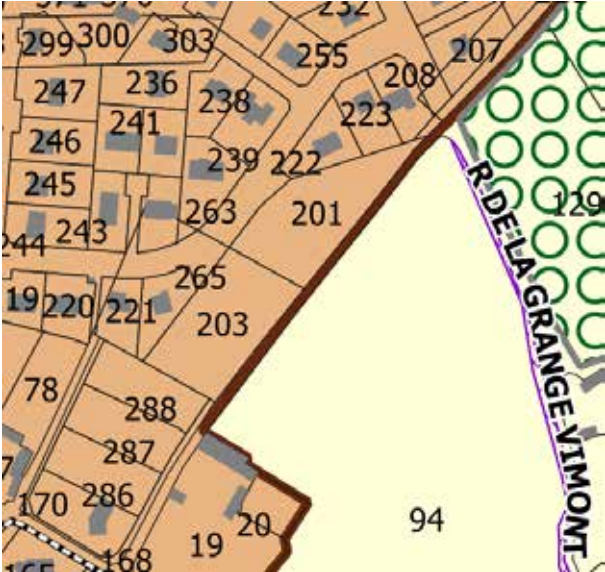

De plus, il a été proposé de supprimer l'emplacement réservé n°8 (SAG-ER8) situé rue du Val d'Any (voir page 29).

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

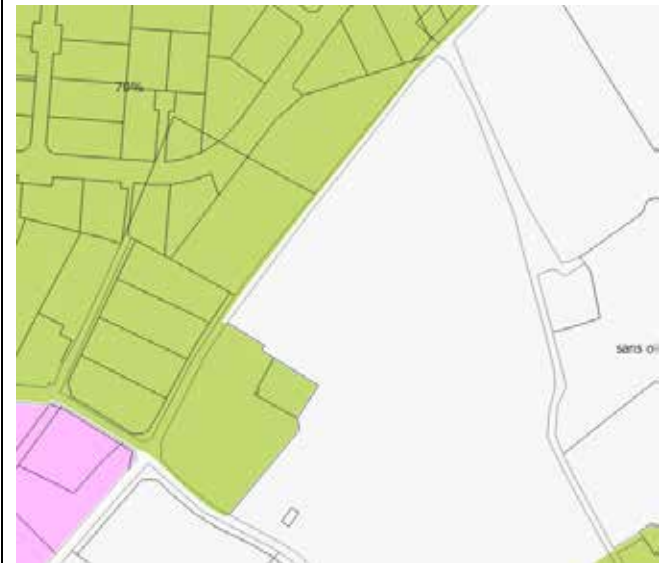



- Plans de zonage n°1 et n°2 : Modification du zonage des parcelles ZLo201 et ZLo203

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
	

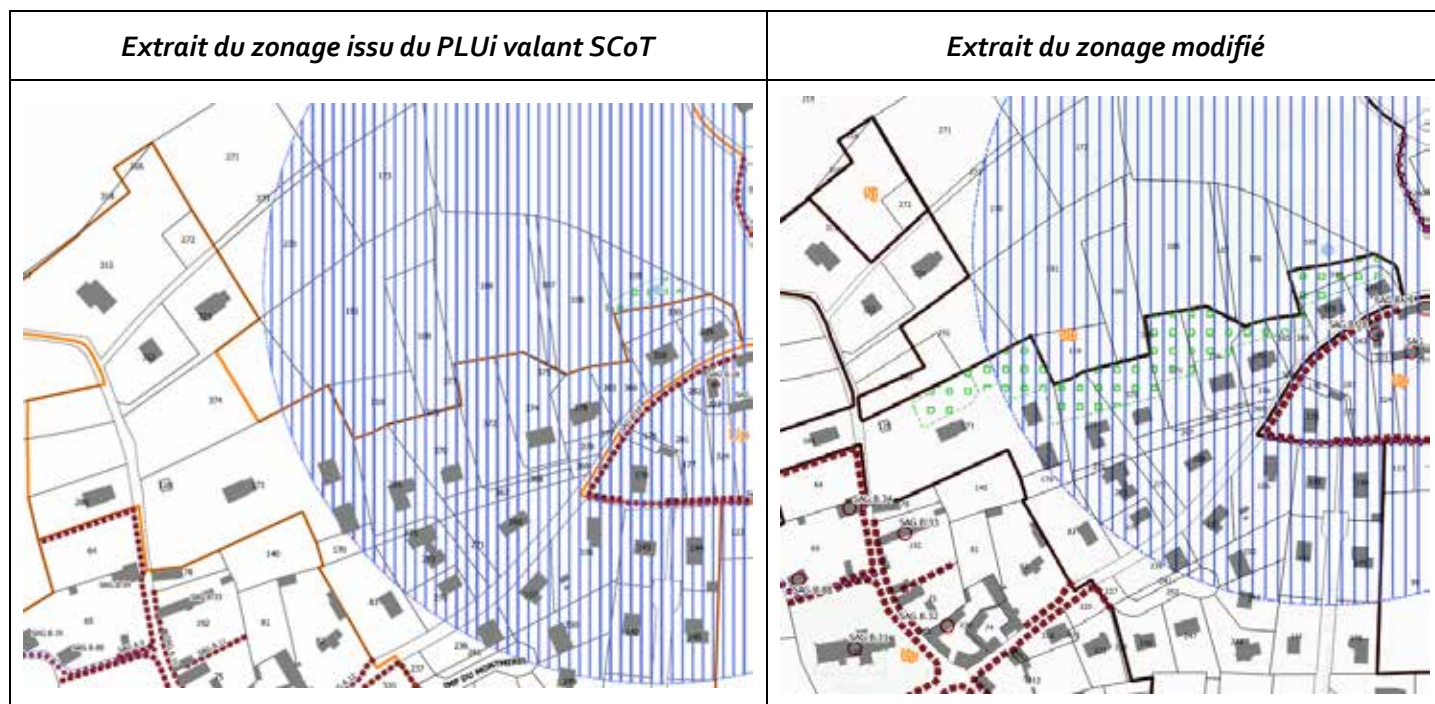
Pour donner suite au déclassement des parcelles ZLo201 et ZLo203 en zone Agricole, il est nécessaire de modifier les règlements graphiques des espaces libres de pleine terre (ELPT) et des hauteurs de la sorte :

Extrait du plan des ELPT avant modification	Proposition de modification
 <p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique un minimum de 70% à préserver.</p>	 <p>Les terrains ne sont désormais plus réglementés par un taux d'espaces libres de pleine terre à conserver.</p>
Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
 <p>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.</p>	 <p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone agricole.</p>

- 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.

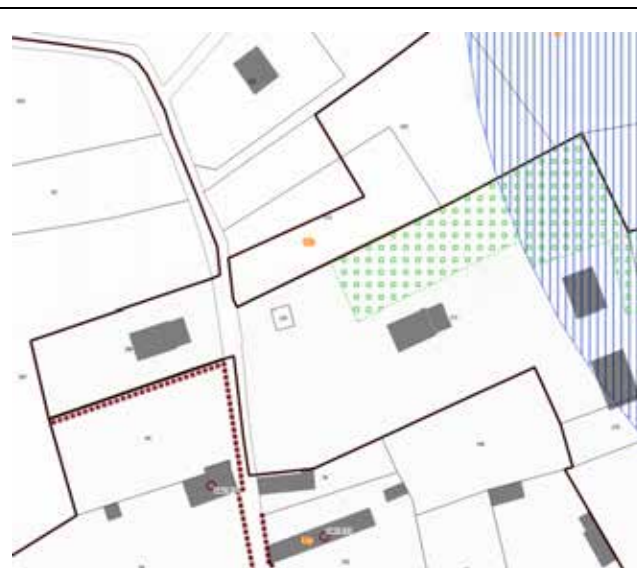


Vue aérienne du verger protégé

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT



Extrait du zonage n°2 modifié



- 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 ABoo8g n'est pas concernée par une protection au titre de l'article L.151-23. Elle a donc été détournée.

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT



Extrait du zonage modifié



- **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
<p>Corps de ferme du Hameau de Covicourt (Parcelles ADo281, ADo282, ADo283, ADo282, ADo286, ADo312, ADo313)</p> 	<p>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.</p>

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

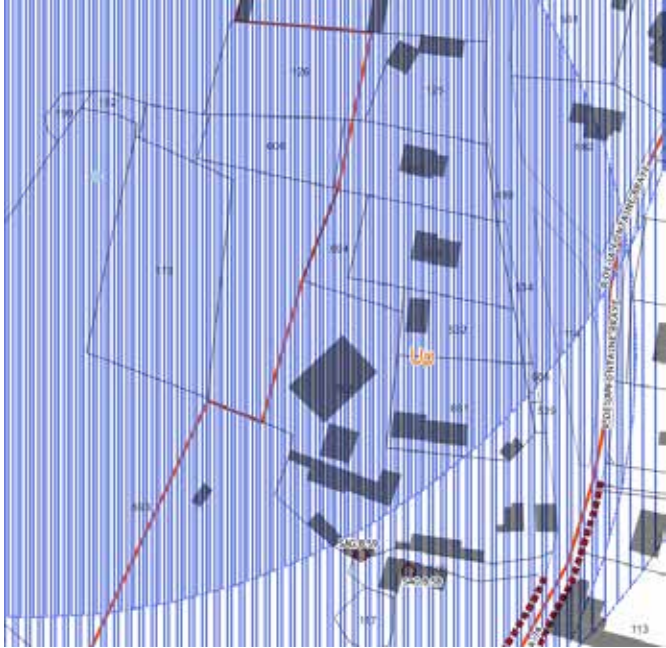
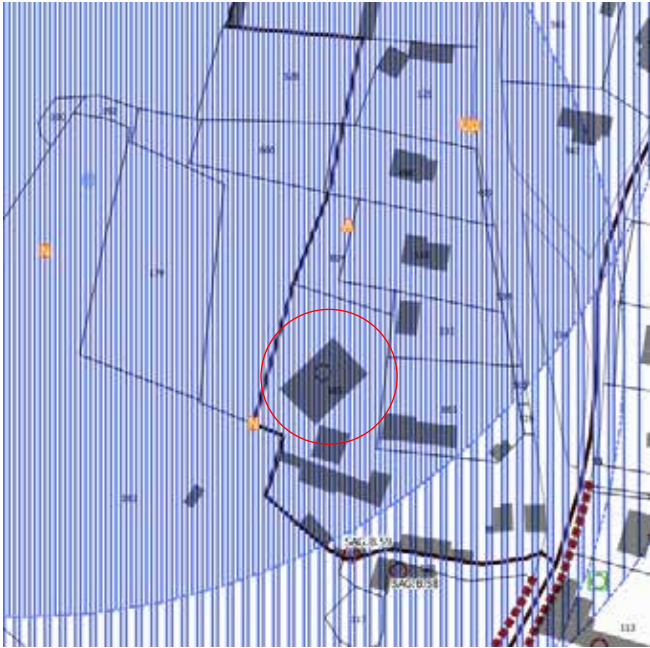
La modification vise à réduire la surface des zones constructibles classées Up et Ub en fonds de parcelles, en zone naturelle de jardin (Nj).



Proposition de modification

L'objectif est de permettre la préservation de terrains en pleine terre et éviter la poursuite de l'étalement urbain.



Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
<p data-bbox="60 304 408 338">Corps de ferme rue de Pacy</p> <p data-bbox="60 353 453 383">(Parcelles ZK00605, ZK00179, ZK00604)</p> 	<p data-bbox="801 304 1497 405">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.</p> 

– 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

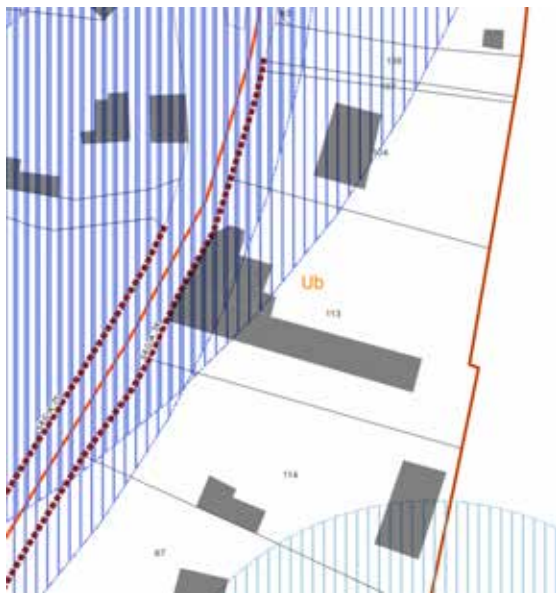

La modification vise à protéger les bâtiments agricoles à caractère ancien, situés en front de rue, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

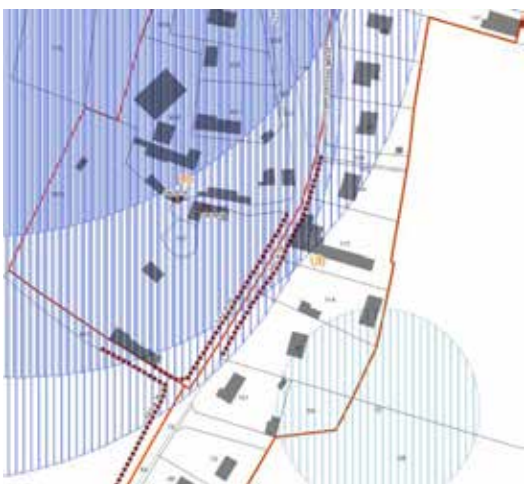



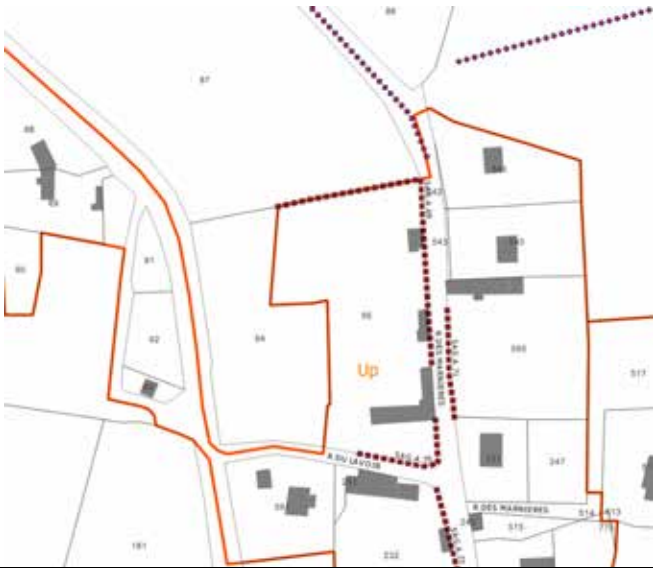

- Plans de zonage n°1 et n°2 : Protection d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels



Pourquoi cette modification ?


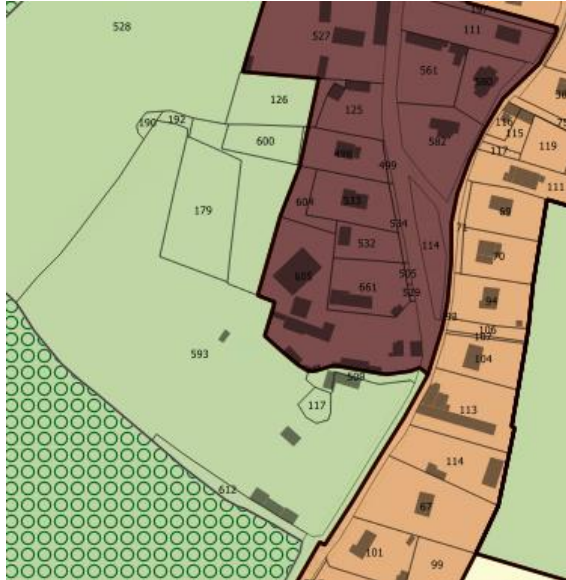
Ces modifications ont pour but de préserver les éléments bâtis et naturels des constructions qui favorisent la préservation de leur identité et du paysage dans lesquelles elles s'inscrivent.

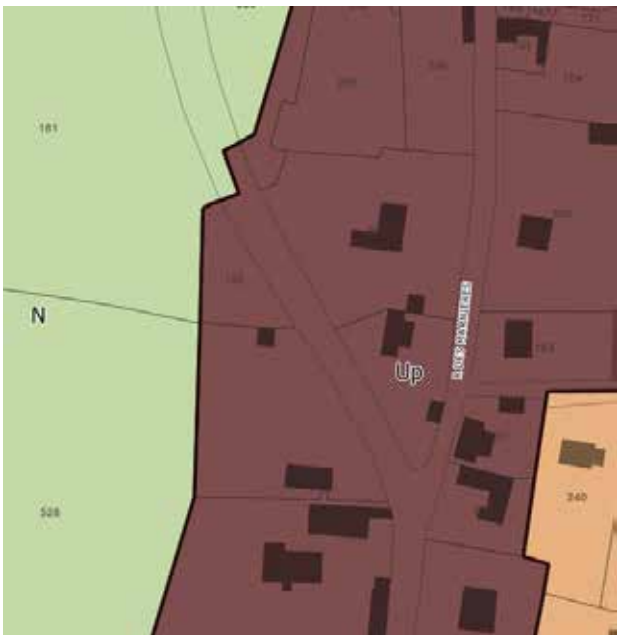

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
<p>Rue de Pacy à Saint Aubin S/Gaillon (parcelle ZOo113)</p> 	<p>La modification vise à protéger la maison d'habitation et les murs en pierre présents sur la parcelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle vise également à classer le cyprés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> 



Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
<p>Rue de Pacy, à St- Aubin S/Gaillon (parcelles ZOo114 et ZOo067) :</p> 	<p>La modification vise à protéger le mur séparatif de propriété au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :</p> 

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
<p>Hameau des Rotoirs – rue de Pacy et rue des marnières à Saint Aubin S/ Gaillon (parcelles ZK0094, ZK0095)</p> 	<p>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.</p> 

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

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

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

Extrait du zonage n°2 issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
<p data-bbox="161 309 812 376">Rue des marnières, St Aubin S/Gaillon (ZKo236, ZKo590, ZKo232, ZKo592, ZKo596, ZKo594)</p> 	<p data-bbox="844 309 1457 376">Les modifications visent à protéger au titre de l'article L.151-19 les jardins et fonds de jardins :</p> 

• 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

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
	

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

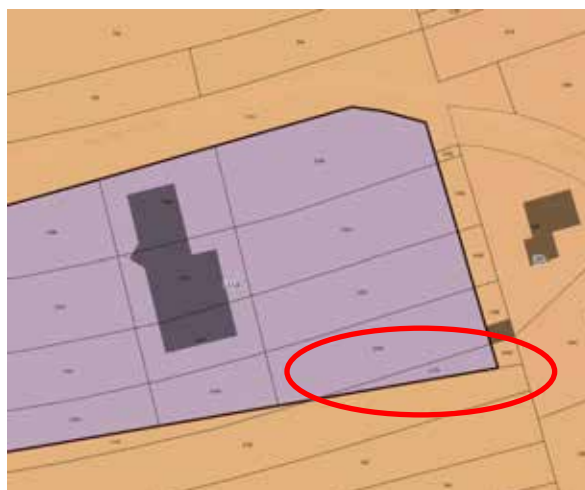
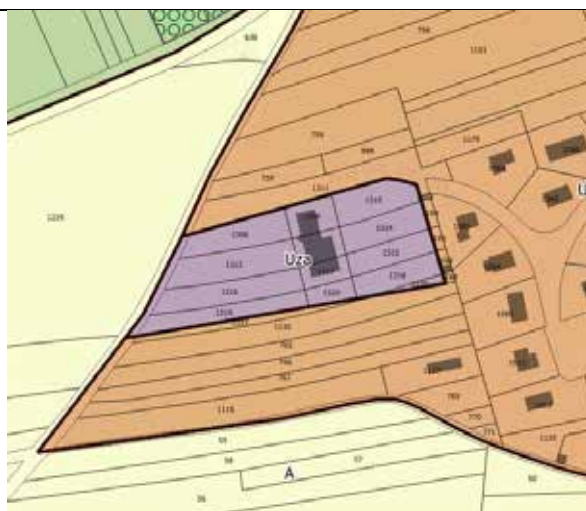
Pourquoi cette modification ?

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

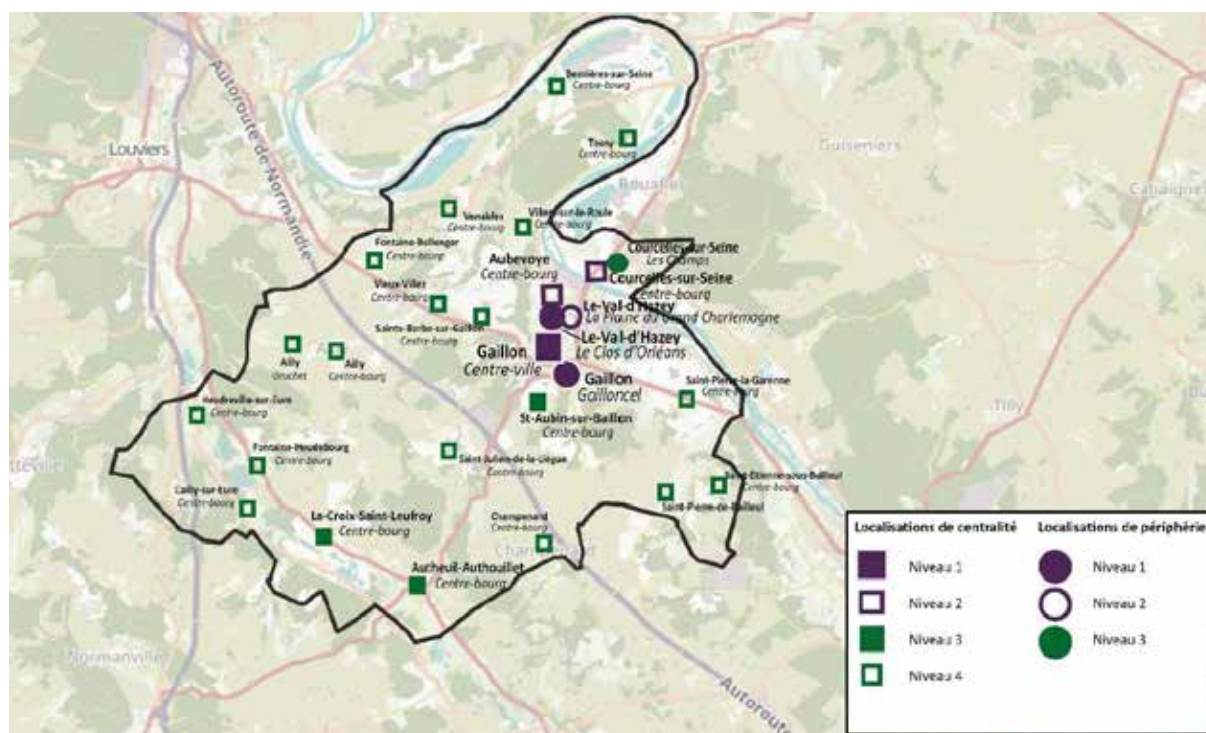
d) Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

• 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	Préciser que l'opération prévue sera à dominante économique . Les destinations seront limitées aux commerces et activités de service, <u>à l'exception du commerce de détails</u> , aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ; la modification fait apparaître l'application du PPRI Seine dans l'Eure.

Les modifications sur la commune de FONTAINE-BELLANGER

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

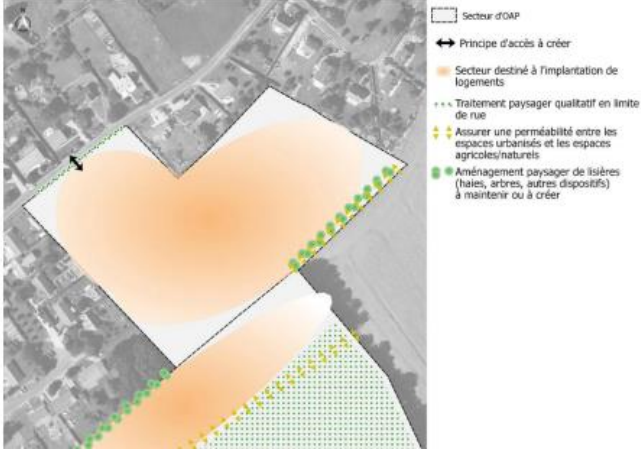

• Modification de l'OAP du Beau Val

Pourquoi cette modification ?

Le périmètre de l'OAP sera révisé pour répondre à la volonté de lutter contre l'étalement urbain et d'optimiser le foncier, sans remettre en cause l'atteinte des objectifs de production de logements sur la commune :



- La parcelle ACo191, de nature agricole, sera rebasculée en zone A.
- Les possibilités de construire ne seront pas réduites, elles seront maintenues à 10 logements environ.

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

Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1	Proposition de modification
	



Extrait du plan de zonage n°1 du PLUi valant Scot	Proposition de modification

Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
 <p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de l'OAP.</p>	 <p>Le plan des hauteurs renvoie pour la surface supprimée de l'OAP, l'application du règlement de la zone agricole.</p>

Les modifications sur la commune de **VILLERS-SUR-LE-ROULE**f) *Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation*• **Modification de l'OAP Route de Gaillon****Pourquoi cette modification ?**

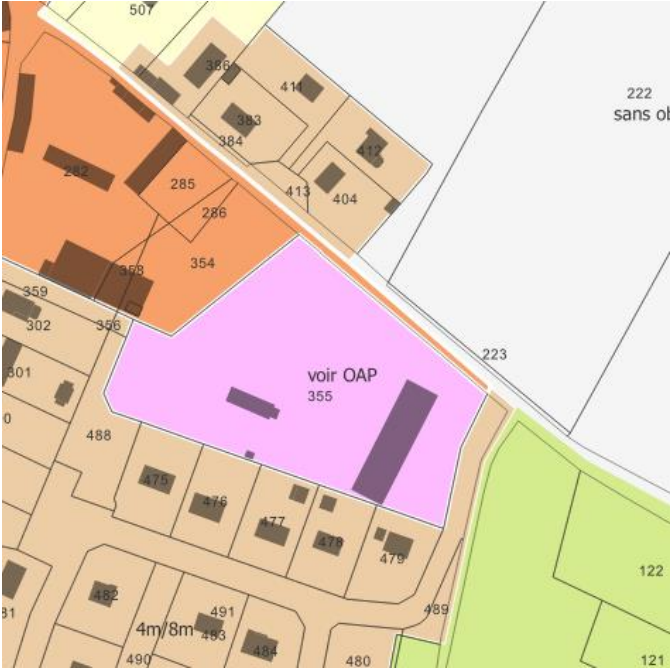
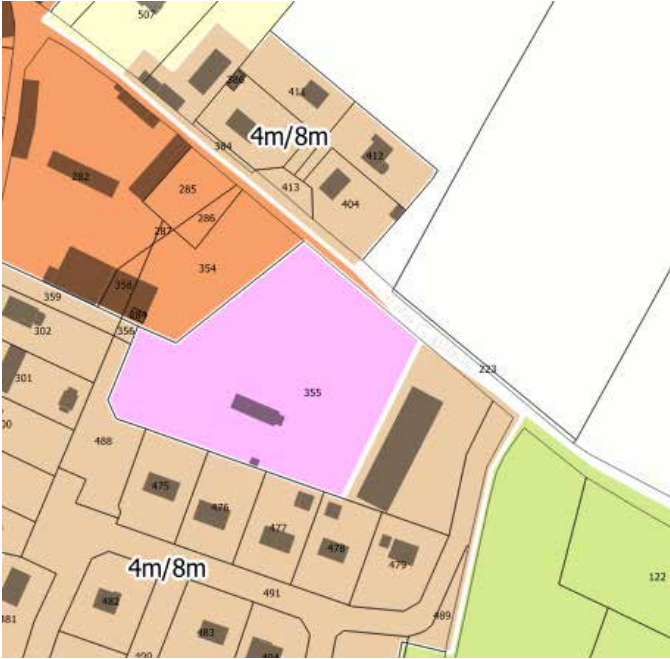
Le périmètre de l'OAP sera révisé pour répondre à la volonté de la commune d'y faire sortir le hangar situé à l'est. La partie sortante sera rebasculée en Ua. La modification viserait également à prendre en compte le végétal (plantation d'arbres de haute-tige, haies végétales, espaces libres de pleine 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>certaines seront des logements locatifs</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
<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver renvoie à l'application de l'OAP.</p>	<p>Le plan des espaces libres de pleine terre à préserver applique désormais un minimum de 70% à préserver sur la partie réduite.</p>

Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
<p>Le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP.</p>  <p>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, 285, 286, 354, 359, 302, 301, 488, 475, 476, 477, 478, 479, 482, 491, 493, 484, 480, 489, 122, and 121. A road is labeled '222 sans ol' and '223'. A height limit of '4m/8m' is indicated on one of the plots.</p>	<p>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.</p>  <p>This map shows the same residential area as the previous one, but with a height limit of '4m/8m' indicated on two plots. The central plot is still highlighted in pink and labeled '355'. Other plots are labeled with numbers like 507, 386, 411, 383, 384, 413, 404, 285, 286, 354, 359, 302, 301, 488, 475, 476, 477, 478, 479, 482, 491, 493, 484, 480, 489, 122, and 121. A road is labeled '222 sans ol' and '223'.</p>



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

g) 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.

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



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

h) 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 plan montre une zone verte (ELPT) adjacente à une zone bâtie. Une route est étiquetée 'R DE LA GARE'. Un pourcentage '70%' est visible sur la zone verte.	<p>Le plan des ELPT renvoie désormais à l'application de l'OAP.</p>  Proposition de modification du plan des ELPT. La zone verte est maintenant entièrement colorée en rose, indiquant qu'elle est soumise à l'OAP. La route 'R DE LA GARE' est toujours visible.

Extrait du plan des hauteurs avant modification	Proposition de modification
 Extrait du plan des hauteurs avant modification. Le plan montre une zone orange (hauteurs) adjacente à une zone verte (ELPT). Une route est étiquetée 'R DE LA GARE'.	<p>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application de l'OAP.</p>  Proposition de modification du plan des hauteurs. La zone orange est maintenant entièrement colorée en rose, indiquant qu'elle est soumise à l'OAP. La route 'R DE LA GARE' est toujours visible. Une zone verte adjacente est étiquetée 'Zone N'. Une dimension '4m/8m' est indiquée sur la route.

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'Orientations 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 faîtage 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 propriétaires.

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





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 commun	
2. Présentation des étapes de la procédure	2
2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF	2
2.2 L'enquête publique	3
2.3 Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire	3
2.4 Mise en application du PLUi valant SCoT modifié	3
B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications	5
1. Modifications réglementaires – Commune d'Ailly	5
1.1 Objectifs	5
1.2 Les pièces modifiées	5
Les modifications apportées au règlement écrit	5
Les modifications sur la commune de AILLY	7

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

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
 <p data-bbox="293 920 702 954">Centre Bourg – plan de zonage n°2</p>	 <p data-bbox="925 893 1428 927">Centre Bourg – plan de zonage n°2 modifié</p>
Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
 <p data-bbox="248 1727 743 1760">Hameau de Gruchet – plan de zonage N°2</p>	 <p data-bbox="880 1709 1471 1742">Hameau de Gruchet – plan de zonage N°2 modifié</p>

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
 <p data-bbox="245 853 750 882">Hameau d'Ingremares – Plan de zonage n°2</p>	 <p data-bbox="877 864 1477 893">Hameau d'Ingremares – Plan de zonage n°2 modifié</p>

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

Pourquoi cette modification ?


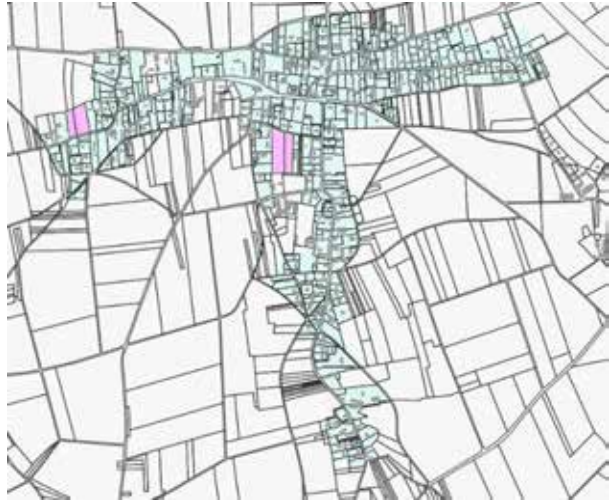


L'objectif de la modification de la règle des espaces libres de pleine terre doit permettre de répondre au besoin d'espace sur les parcelles :

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
 <p>Le plan des espaces libres de pleine terre sur le village d'Ailly prévoit de préserver 50% d'espaces libres de pleine terre.</p>	 <p>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> ».</p>
Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT	Proposition de modification
 <p>Le plan des espaces libres de pleine terre sur le hameau du Gruchet prévoit de préserver 70% d'espaces libres de pleine terre.</p>	 <p>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> ».</p>

Extrait du plan des ELPT issu du PLUi valant SCoT



Le plan des espaces libres de pleine terre sur le hameau d'Ingremaire prévoit de préserver 70% d'espaces libres de pleine terre.

Proposition de modification



*Le plan des espaces libres de pleine terre ne réglemente plus les espaces libres de pleine terre. Il renvoie désormais au règlement écrit et aux dispositions des pages 44 et 45 relatives à la « **Préservation d'espaces de jardin** ».*