

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

SOMMAIRE.....	1
A. Présentation de la procédure de modification du PLUi valant SCoT	2
1. Contexte juridique de la modification de droit commun.....	2
2. Présentation des étapes de la procédure.....	2
B. Les modifications apportées au PLUi valant SCoT et leurs justifications	5
1. Modifications réglementaires	5

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

1. Contexte juridique de la modification de droit commun

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

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

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

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

2. Présentation des étapes de la procédure

2.1 La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

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

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

2.2 L'enquête publique

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

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

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être 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.

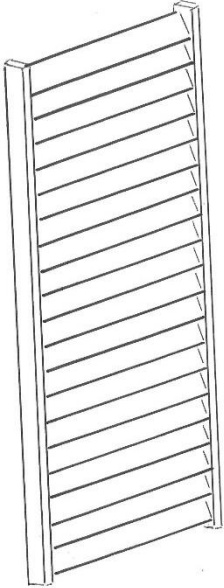
Les modifications suivantes résultent par ailleurs de choix d'élus visant à améliorer et/ou faire évoluer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs défendus par le PADD.

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

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Préambule	A. Lexique	8	Clôture à claire voie : Les clôtures à claire-voie sont composées de lame ou barreaudages espacés de plusieurs centimètres laissant passer du jour entre eux. Une clôture de même composition mais au caractère plein, n'est pas considérée comme une clôture à claire-voie. Le dispositif à claire voie peut être réalisé à l'horizontal, à la verticale, sur tout le linéaire. Les clôtures en persiennes ne sont pas à considérer comme des clôtures à claire-voie (voir schéma ci-dessous).	L'objectif est de clarifier la définition pour améliorer sa compréhension et son application.

				
	Annexe n°10	235	Création d'une annexe au règlement écrit à vocation pédagogique à travers différents schémas pour illustrer les différentes implantations traditionnelles du bâti possible pour les nouvelles constructions	L'objectif est de clarifier la règle de la zone U prescrivant le respect de l'implantation traditionnelle du bâti.
	Annexe n°6	149	Ajout d'un paragraphe au règlement écrit : Il est également conseillé de se référer aux fiches conseil de l'Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (UDAP), qui sont prises en compte pour les autorisations d'urbanisme.	L'objectif est d'indiquer que les fiches conseils de l'UDAP de l'Eure sont prises en compte pour les autorisations d'urbanisme.
	Le règlement de la Zone Agricole (A)	70	Création d'un secteur AI qui correspond à un Secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL) en zone agricole (A), au hameau du Bihobert, à St Julien de la Liègue (parcelles B00032).	L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet touristique dans un ancien corps de ferme sur la commune de Saint-Julien-de-la-Liègue. Le projet vise à créer une ferme bio diversifiée et une hôtellerie familiale éco responsable.
	Annexe n°5	146	Ajout d'une protection au titre de l'article L.151-19 du corps de ferme du hameau du Bihobert, à St Julien de la Liègue.	L'objectif est de préserver les corps de ferme en tant qu'élément architectural remarquable symbole d'une identité rurale.
	Annexe n°5	146	Ajout d'une protection de plusieurs corps de ferme à Saint Aubin sur Gaillon. Création d'une réglementation spécifique pour chaque corps de ferme en annexe du règlement (dispositions générales, aspect extérieur, espaces libres) de manière à assurer leur préservation architecturale.	L'objectif est de préserver les corps de ferme en tant qu'élément architectural remarquable symbole d'une identité rurale et d'y favoriser son insertion dans l'environnement en y ajoutant des règles spécifiques.

	Annexe n°2		Suppression des emplacements réservés n°8 et 20 à Saint Aubin sur Gaillon dans l'annexe des ER du règlement écrit	Les emplacements réservés sont supprimés car les projets ne sont plus d'actualité.
--	------------	--	---	--

Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Extrait du tableau issu de l'annexe 2 du règlement écrit					Extrait du tableau issu de l'annexe 2 du règlement écrit modifié									
Saint-Aubin-sur-Gaillon	FR 1	Création d'un cheminement doux	Commune	1755	AC0186, AC02316, AC0239, AC0386	SAG-FR1	Saint-Aubin-sur-Gaillon	ER 2	Création d'un aménagement hydraulique	Commune	273	AB0127	SAG-ER2	
	FR 2	Création d'un aménagement hydraulique	Commune	273	AB0127	SAG-FR2		ER 3	Création d'un cheminement doux	Commune	3285	ZK0846, ZK0851	SAG-ER3	
	ER 3	Création d'un cheminement doux	Commune	3285	ZK0846, ZK0851	SAG-ER3		ER 4	Élargissement de la rue des Cornicards	Commune	3958	ZK0026, ZK0027, ZK0040, ZK0042, ZK0043, ZK0049, ZK0057, ZK0058, ZK0059, ZK0071, ZK0072, ZK0073, ZK0074, ZK0075, ZK0083, ZK0084, ZK0087, ZK0120	SAG-ER4	
	ER 4	Élargissement de la rue des Cornicards	Commune	3958	ZK0026, ZK0027, ZK0040, ZK0042, ZK0043, ZK0049, ZK0057, ZK0058, ZK0059, ZK0071, ZK0072, ZK0073, ZK0074, ZK0075, ZK0083, ZK0084, ZK0087, ZK0120	SAG-ER4								
	FR 5	Création d'un cimetière	Commune	12506	ZK0071, ZK0073, ZK0076	SAG-FR5		ER 5	Création d'un cimetière	Commune	12506	ZK0071, ZK0073, ZK0076	SAG-ER5	
	FR 6	Création d'un cheminement doux	Commune	280	ZH0040, ZH0041, ZH0042, ZH0047, ZH0074, ZH0174	SAG-FR6		ER 6	Création d'un cheminement doux	Commune	280	ZH0040, ZH0041, ZH0042, ZH0047, ZH0074, ZH0174, ZK0074, ZK0075, ZK0076, ZK0087, ZK0102, ZK0107, ZK0144	SAG-ER6	
	FR 7	Élargissement RD75 entre lieu dit « la rue de la Ligue » et les Eglisnières	Commune	1826	ZC0074, ZC0075, ZC0076, ZC0087, ZC0102, ZC0107, ZC0144	SAG-FR7		ER 7	Élargissement RD75 entre lieu dit « la rue de la Ligue » et les Eglisnières	Commune	1826	ZC0074, ZC0075, ZC0076, ZC0087, ZC0102, ZC0107, ZC0144	SAG-ER7	
	FR 8	Élargissement voie communal n°66 et de la rue du Val d'Any	Commune	689	AB0104, AC0002, AC0287	SAG-FR8		ER 9	Aménagement hydraulique	Commune	1822	ZK0631, ZK0633, ZK0637, ZK0639, ZK0642	SAG-ER9	
	FR 9	Aménagement hydraulique	Commune	1822	ZK0631, ZK0633, ZK0637, ZK0639, ZK0642	SAG-FR9		ER 10	Élargissement de la rue du Montmerel	Commune	2797	ZB0010, ZB0012, ZB0034, ZB0152, ZB0153, ZB0154, ZB0155, ZB0156, ZB0201	SAG-ER10	
	ER 10	Élargissement de la rue du Montmerel	Commune	2797	ZB0010, ZB0012, ZB0034, ZB0152, ZB0153, ZB0154, ZB0155, ZB0156, ZB0201	SAG-ER10		ER 11A	Aménagement du carrefour	Commune	54	ZC0047	SAG-ER11A	
	ER 11A	Aménagement du carrefour	Commune	54	ZC0047	SAG-ER11A		ER 11B	Aménagement du carrefour	Commune	187	ZC0020	SAG-ER11B	
	ER 11B	Aménagement du carrefour	Commune	187	ZC0020	SAG-ER11B		ER 11C	Aménagement du carrefour	Commune	76	ZC0088	SAG-ER11C	
	FR 11C	Aménagement du carrefour	Commune	76	ZC0088	SAG-FR11C		ER 11D	Aménagement du carrefour	Commune	124	ZK0221	SAG-ER11D	
	FR 11D	Aménagement du carrefour	Commune	124	ZK0221	SAG-FR11D		ER 12	Aménagement hydraulique	Commune	6620	ZA0348, ZB0041	SAG-ER12	
	ER 12	Aménagement hydraulique	Commune	6620	ZA0348, ZB0041	SAG-ER12		ER 13	Élargissement rue de la Grange Vincent	Commune	2291	ZL0012, ZL0113, ZL0094, ZL0098, ZL0099, ZL0155, ZL0156, ZL0462, ZL0481, ZL0482, ZL0483, ZL0484, ZL0486	SAG-ER13	
	ER 13	Élargissement rue de la Grange Vincent	Commune	2291	ZL0012, ZL0113, ZL0094, ZL0098, ZL0099, ZL0155, ZL0156, ZL0462, ZL0481, ZL0482, ZL0483, ZL0484, ZL0486	SAG-ER13		ER 14	Élargissement voie communale n°131 chemin des Haquettes	Commune	850	ZK0610, ZK0683, ZK0684	SAG-ER14	
	FR 14	Élargissement voie communale n°131 chemin des Haquettes	Commune	850	ZK0610, ZK0683, ZK0684	SAG-FR14		ER 15A	Élargissement voie communale n°17	Commune	3100	ZN0031, ZN0032, ZN0039, ZN0040, ZN0041, ZN0037, ZN0038, ZN0039	SAG-ER15A	
	ER 15A	Élargissement voie communale n°17	Commune	3100	ZN0031, ZN0032, ZN0039, ZN0040, ZN0041, ZN0037, ZN0038, ZN0039	SAG-ER15A		ER 15B	Élargissement voie communale n°17	Commune	915	ZK0357, ZK0358	SAG-ER15B	
	FR 15B	Élargissement voie communale n°17	Commune	915	ZK0357, ZK0358	SAG-FR15B		ER 16	Élargissement de la rue de la Marelle	Commune	938	ZG0308, ZG0309, ZG0310, ZG0311	SAG-ER16	
	FR 16	Élargissement de la rue de la Marelle	Commune	938	ZG0308, ZG0309, ZG0310, ZG0311	SAG-FR16		ER 17A	Élargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	580	AB0034, AB0035	SAG-ER17A	
	ER 17A	Élargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	580	AB0034, AB0035	SAG-ER17A		ER 17B	Élargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	1190	AB0028, AB0029, AB0030, AB0129	SAG-ER17B	
	FR 17B	Élargissement de la rue des Motelles (pour voie douce)	Commune	1190	AB0028, AB0029, AB0030, AB0129	SAG-FR17B		ER 17C	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	861	ZL0094	SAG-ER17C	
	FR 17C	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	861	ZL0094	SAG-FR17C		ER 18	Création d'un aménagement de traitement des eaux pluviales	Commune	29024	ZK0204	SAG-ER18	
	FR 18	Création d'un bassin de réserve d'eau incendie	Commune	94	ZK0204	SAG-FR18		ER 19	Création d'un bassin de réserve d'eau incendie	Commune	94	ZK0224	SAG-ER19	
	FR 19	Création d'un bassin de réserve d'eau incendie	Commune	94	ZK0224	SAG-FR19		ER 20	Aménagement hydraulique	Commune	237	AB0034	SAG-ER20	
	ER 20	Élargissement de la rue des Motelles	Commune	427	AB0131, AB0132, AB0139, AB0190	SAG-ER20		ER 21	Aménagement hydraulique	Commune	588	ZK0620	SAG-ER21	
	FR 21	Aménagement hydraulique	Commune	237	AB0034	SAG-FR21		ER 22	Élargissement de la rue des Haquettes	Commune	588	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-ER22	
	FR 22	Élargissement de la rue des Haquettes	Commune	588	ZK0620	SAG-FR22		ER 23	Élargissement de la rue de la Vallée	Commune	1198	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-ER23	
	FR 23	Élargissement de la rue de la Vallée	Commune	1198	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-FR23		ER 24	Élargissement rue du Cou d'Anse et rue de la Vallée	Commune	1198	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-ER24	
	FR 24	Élargissement rue du Cou d'Anse et rue de la Vallée	Commune	1198	AD0136, AD0138, AD0139, AD0140, AD0141, AD0142, AD0152, AD0153	SAG-FR24								

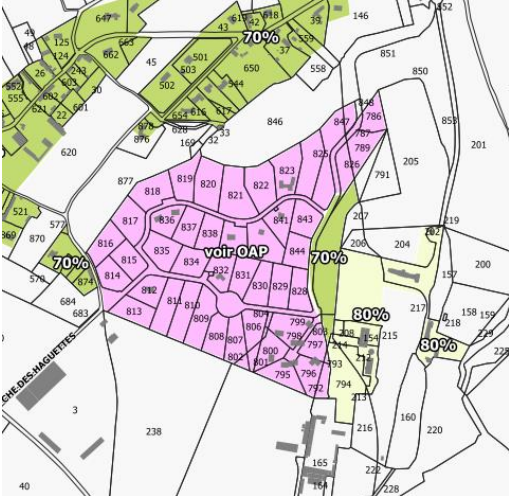

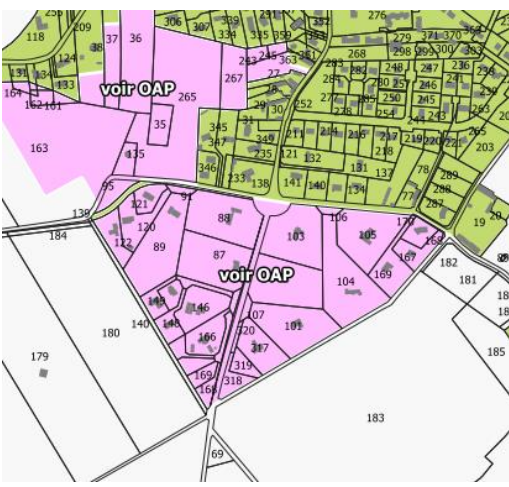

Les modifications sur la commune de Saint-Aubin-sur-Gaillon

a) Les modifications apportées aux règles graphiques

- Modifications des espaces libres de pleine terre

Pourquoi cette modification ?

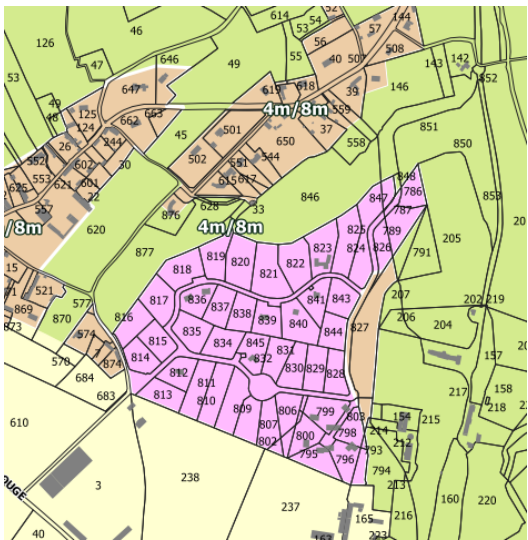
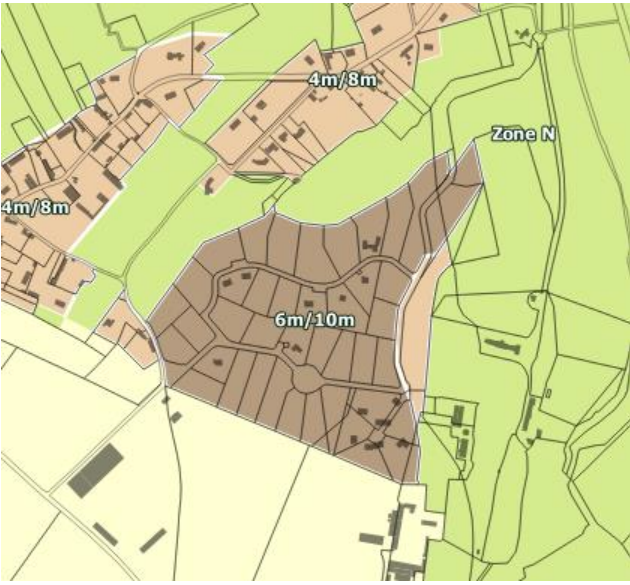
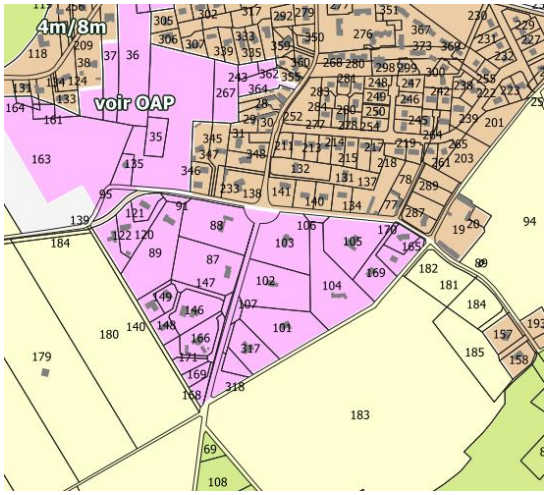
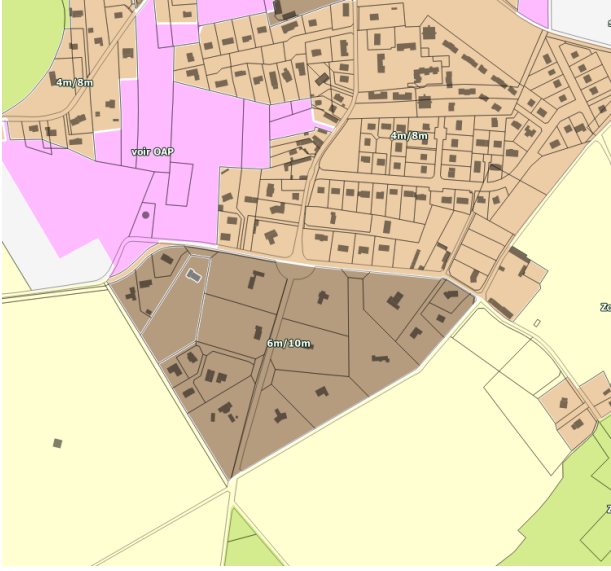
Pour donner suite à la suppression des OAP sectorielles Grange Vimont et Corricards (cf les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation) par la présente procédure de modification, il est nécessaire d'encadrer la constructibilité et de limiter l'emprise des futures constructions sur ces secteurs. Un taux minimal de 80% d'Espace Libre de Pleine Terre (ELPT) est donc instauré sur chacun des deux périmètres.

Extrait du plan espaces libres de pleine terre issu du PLUi valant SCoT	Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié
<p>Périmètre des Corricards :</p> 	
<p>Périmètre de Grange Vimont :</p> 	

- Modification du plan des hauteurs

Pourquoi cette modification ?

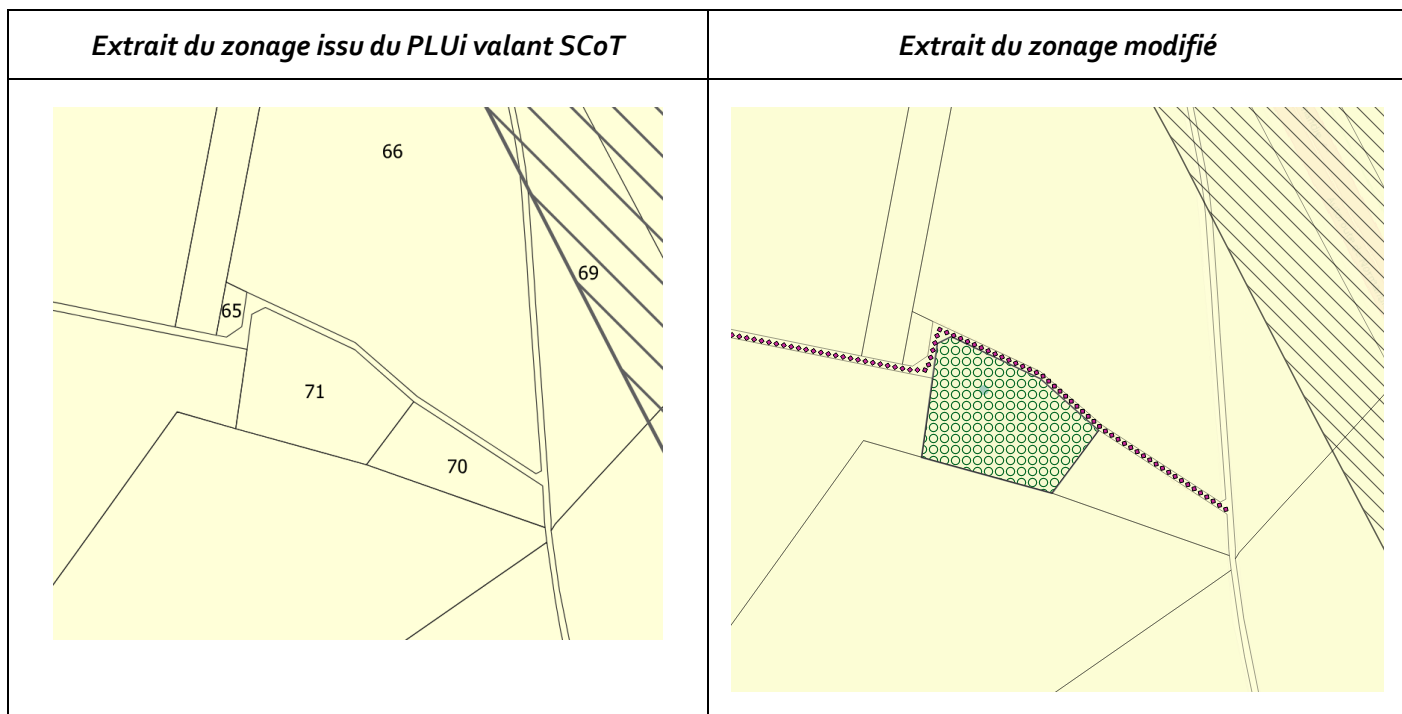
Pour donner suite à la suppression des OAP sectorielles Grange Vimont et Corricards (*cf les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation*) par la présente procédure de modification, il est nécessaire d'encadrer la hauteur maximale autorisée sur ces deux secteurs. Celle-ci est encadrée comme il suit : 6m à l'égout du toit et de 10m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Extrait du plan des hauteurs issu du PLUi valant SCoT	Extrait du plan des hauteurs modifié
<p>Périmètre des Corricards :</p> 	
<p>Périmètre de Grange Vimont :</p> 	

- Plan de zonage n°1 : Classement en EBC d'une zone forestière

Pourquoi cette modification ?

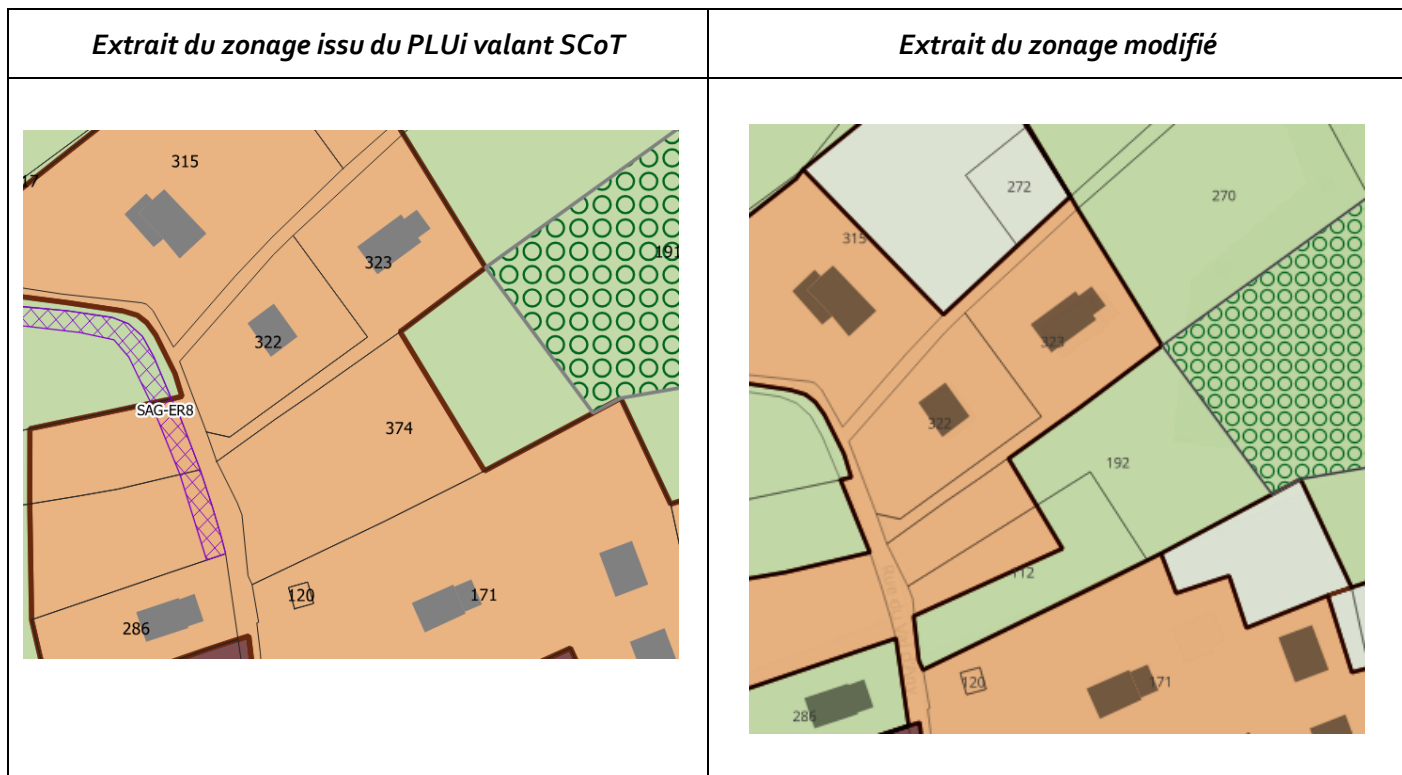
Il est nécessaire de sauvegarder le rôle écologique de la zone boisée (parcelle ZCo071) en y ajoutant une protection Espace Boisé Classé (EBC) sur le plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.



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

Pourquoi cette modification ?

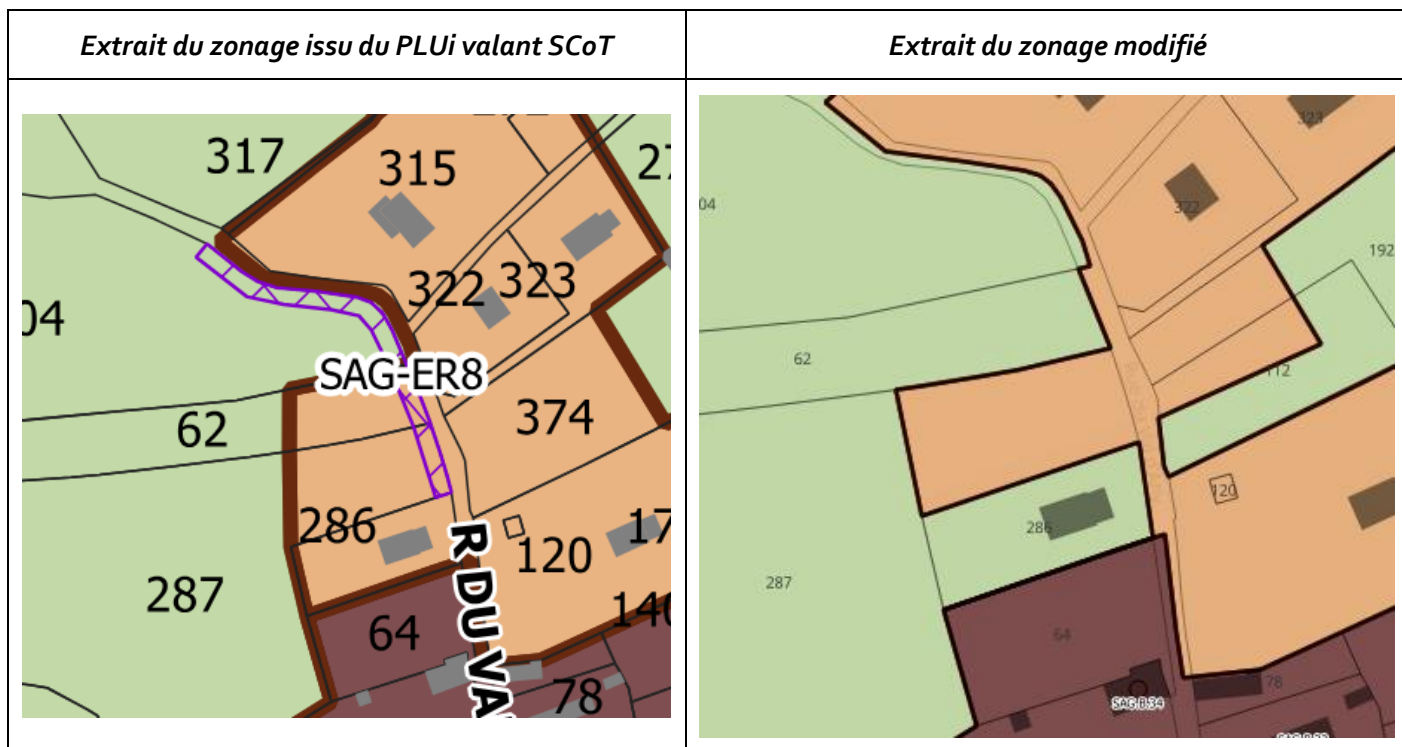
Dans le but de préserver les fonds de jardins et limiter l'imperméabilisation des sols, une partie de la parcelle ZE0374 est basculé en zone naturelle.



- Plans de zonage n°1 et n°2 : Modification du zonage des parcelles ACo0062 et ACo286

Pourquoi cette modification ?

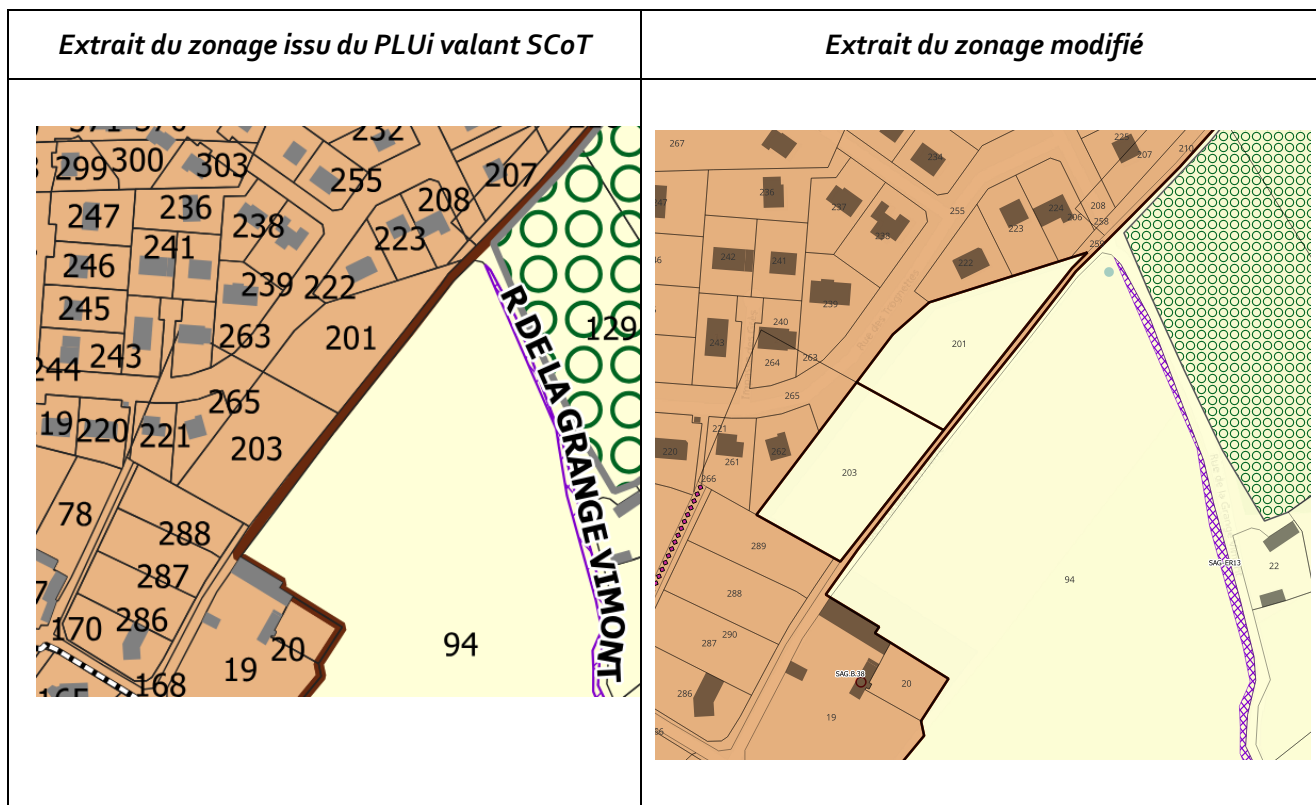
Dans le but de préserver les fonds de jardins et limiter l'imperméabilisation des sols, les parcelles (AD00062 et AD0286) anciennement situées en zone Ub, sont classées en zone naturelle (N).



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

Pourquoi cette modification ?

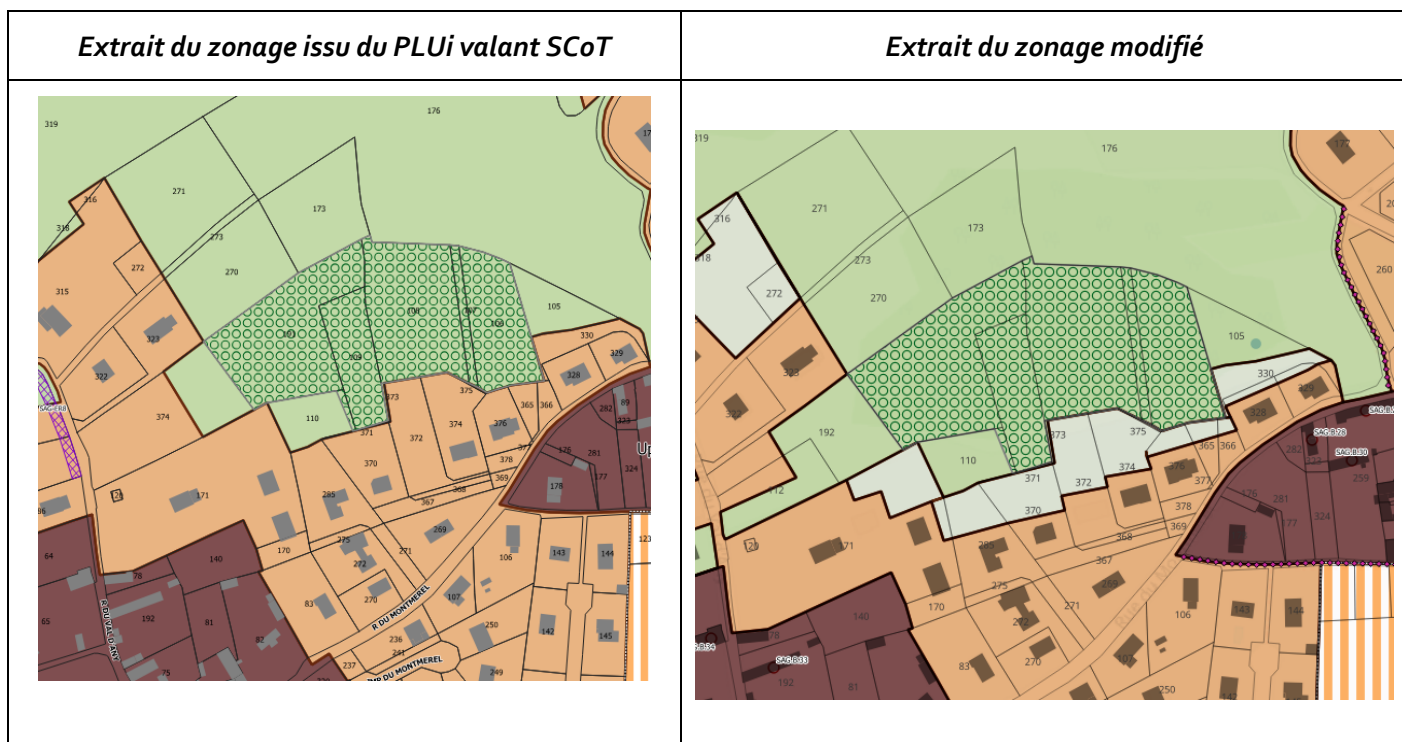
L'objectif est de préserver les espaces agricoles du territoire et limiter l'imperméabilisation des sols. Les parcelles ZLo201 et ZLo203, anciennement situées en zone Ub, sont donc classées en zone agricole (A).



- 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 ?

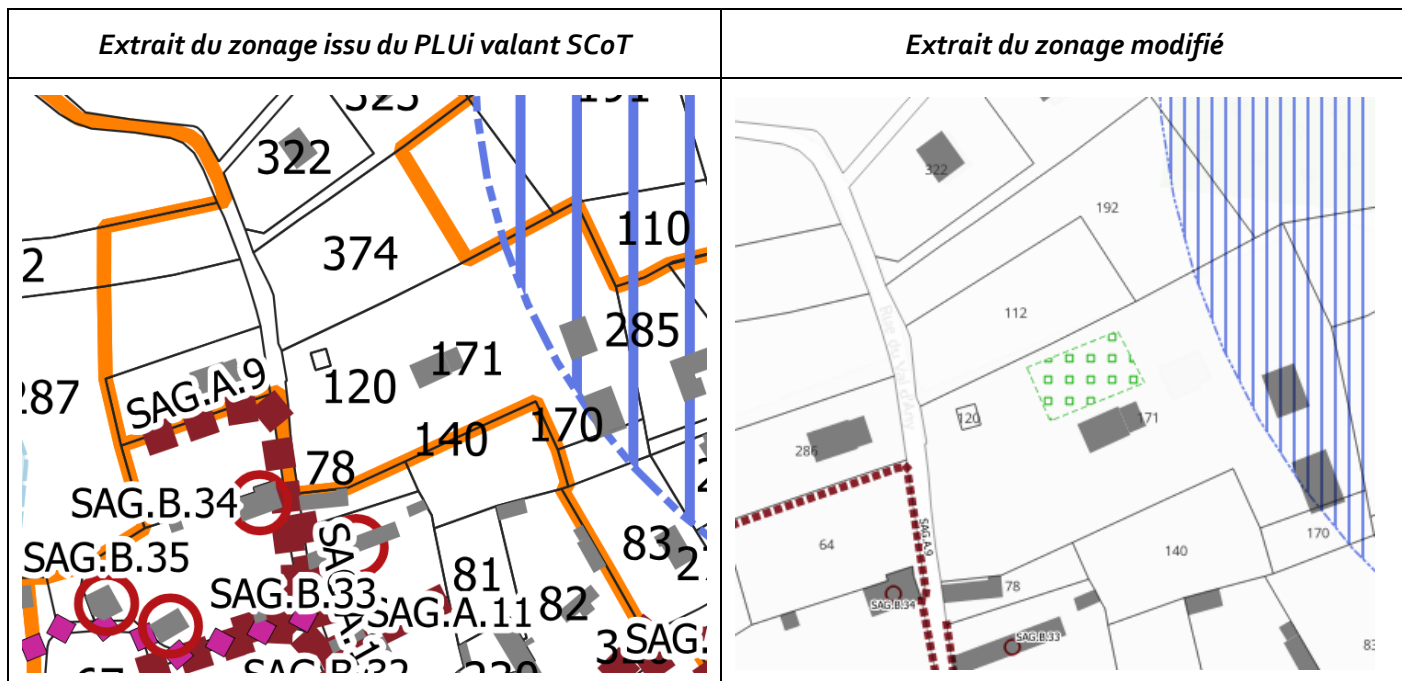
L'objectif est de préserver les fonds de parcelle en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, mais aussi de protéger la lisière boisée, nécessaire au maintien et développement de la biodiversité. Les fonds de parcelles sont donc classés en zone Nj.



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

Pourquoi cette modification ?

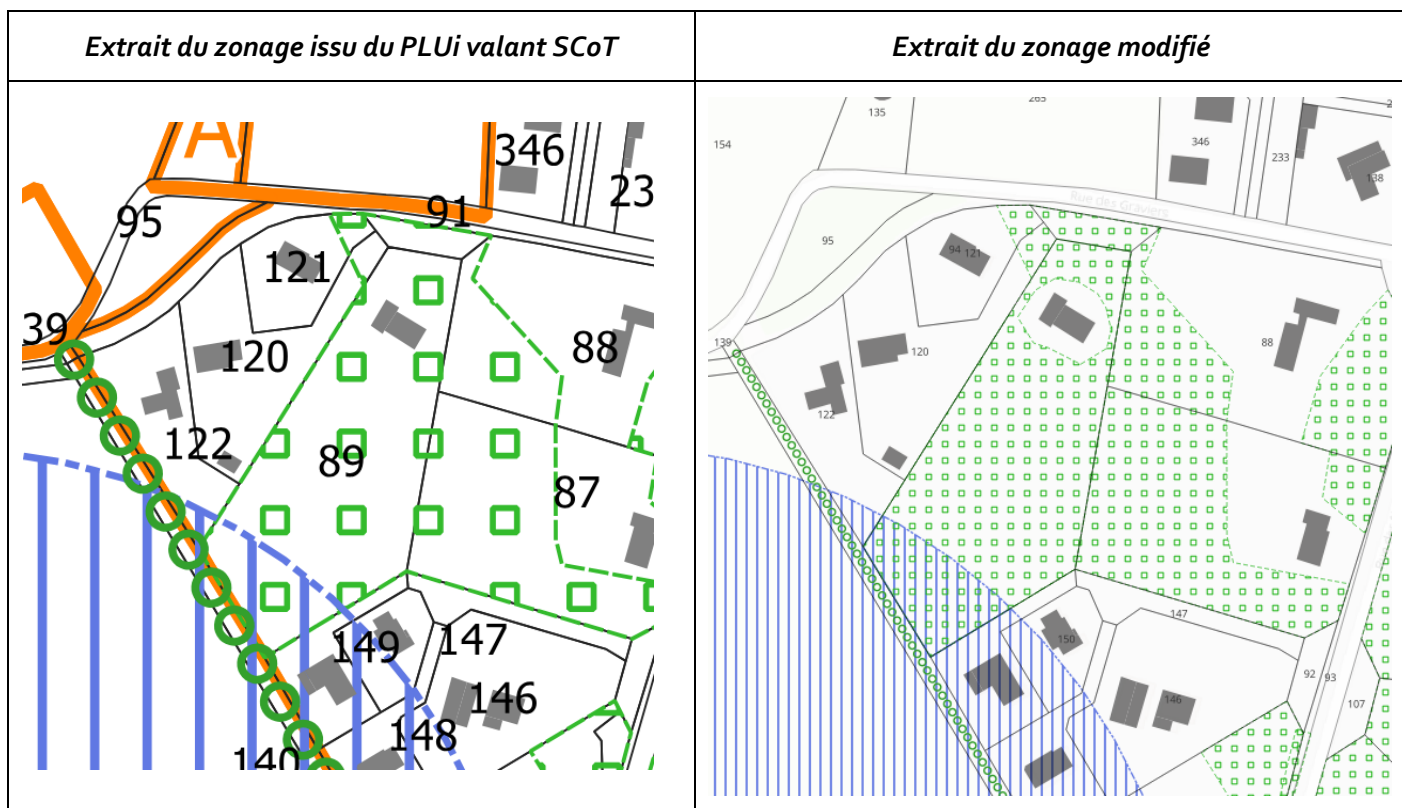
Un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet d'identifier les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologique et définir, le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



- 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 parcelle ABoo8g n'est pas concernée par une protection au titre de l'article L.151-23.



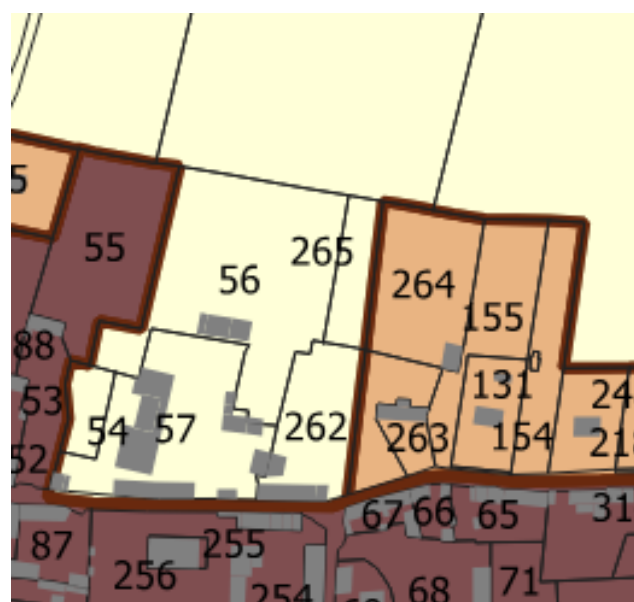
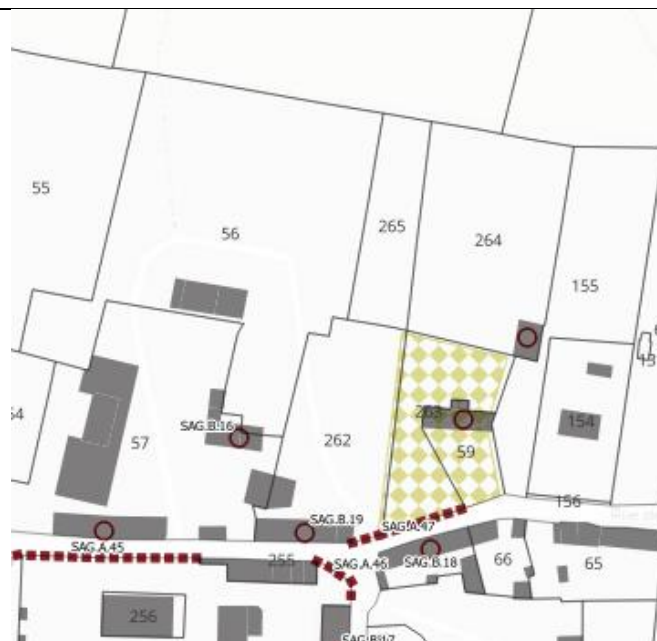
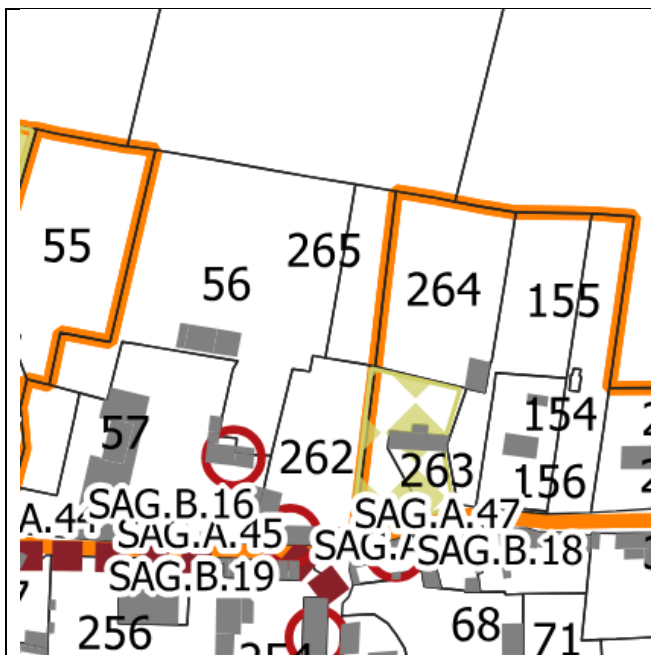
- Plan de zonage n°2 : Protection de plusieurs corps de ferme

Pourquoi cette modification ?

Le but est de protéger les corps de ferme en tant qu'éléments architecturaux remarquable, symbole d'une identité rurale à préserver, mais aussi d'encadrer leur évolution dans un souci d'insertion dans l'environnement.

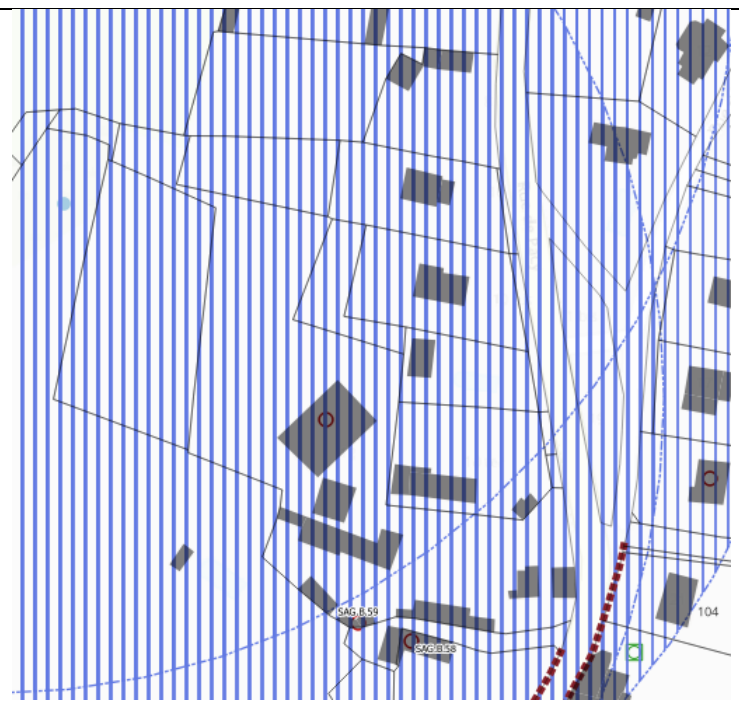
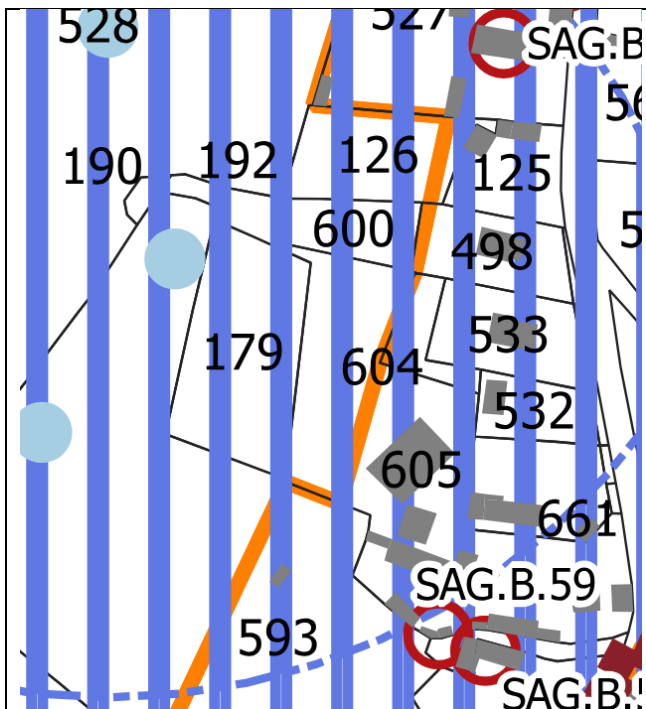
<i>Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p data-bbox="108 562 758 629"><i>Parcelles AD0281, AD0282, AD0283, AD0282, AD0286, AD0312, AD0313</i></p> 	<p data-bbox="790 562 1513 734">La modification vise à identifier l'ensemble de la parcelle au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, de protéger le bâti ayant un intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et de protéger les murs en pierre présents sur les parcelles concernées.</p> 

<p>Parcelles ADo290, ADo005, ADo006, ADo301, ADo311</p>	
<p>Parcelles ADo094, ADo254, ADo255, ADo256, ADo257</p>	<p>La modification vise à protéger les bâtiments agricoles des parcelles concernées.</p>
<p>Parcelles ADo059, ADo0155, ADo263, ADo264</p>	<p>La modification vise à classer en zone naturelle de jardin la partie nord des parcelles et de protéger le mur en bauge de la parcelle ADo263.</p>



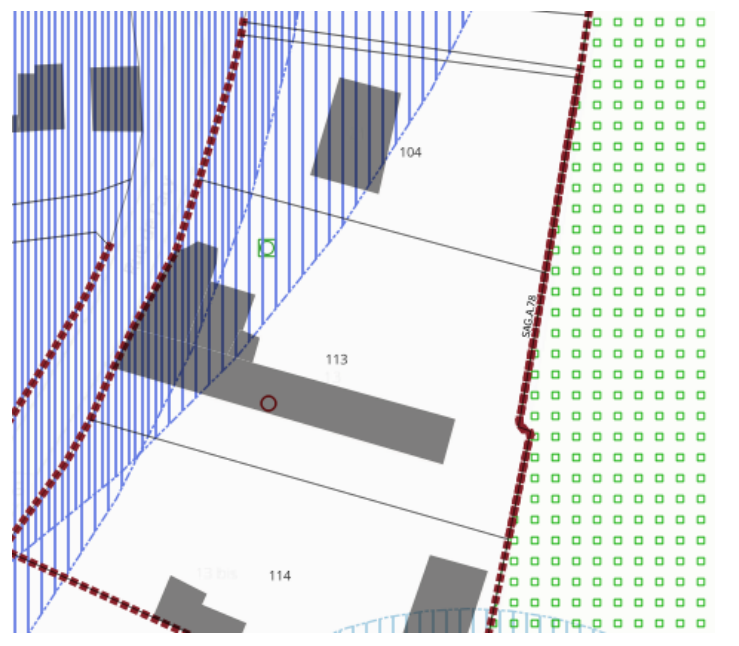
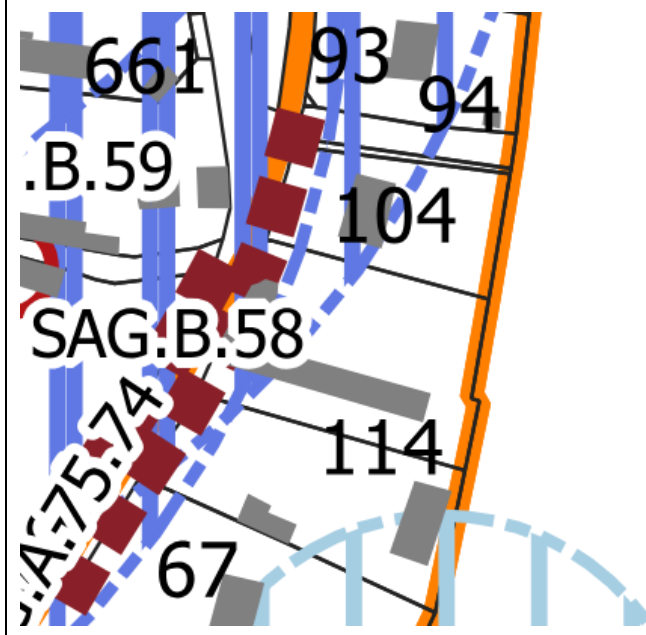
Parcelles ZK00605, ZK00179, ZK00604

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.

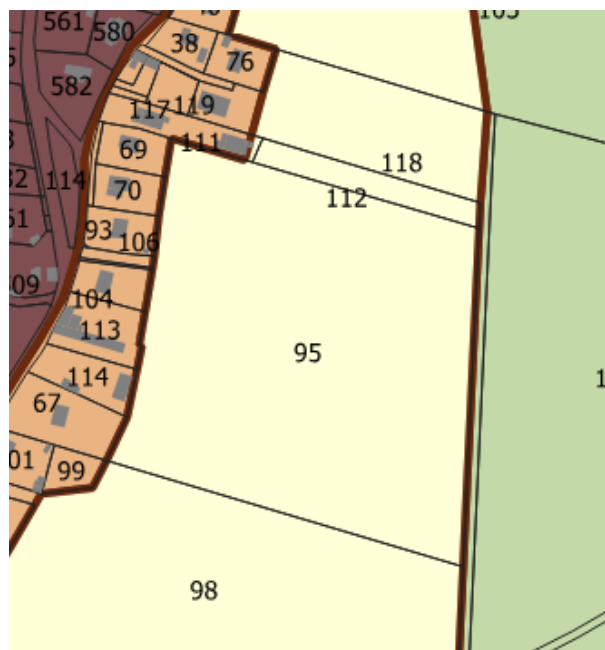
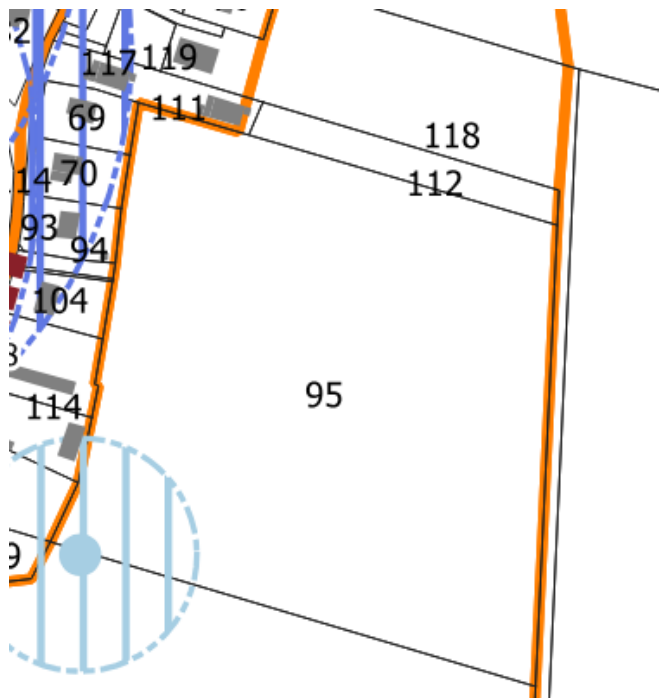


Parcelle ZO0113

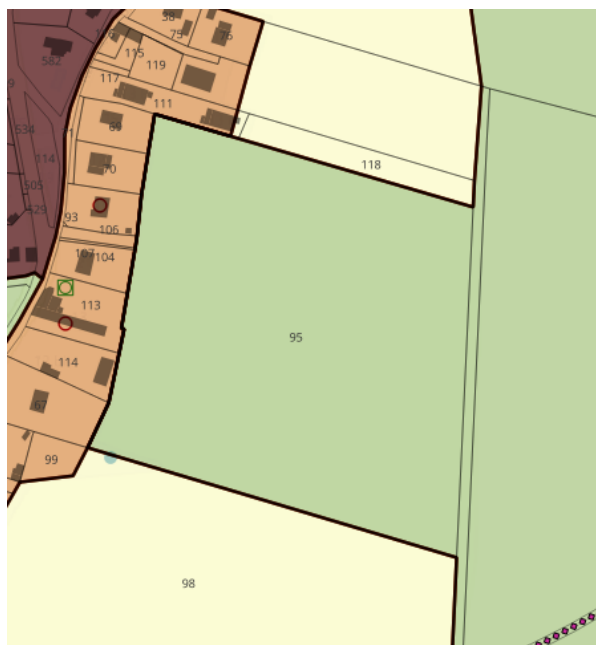
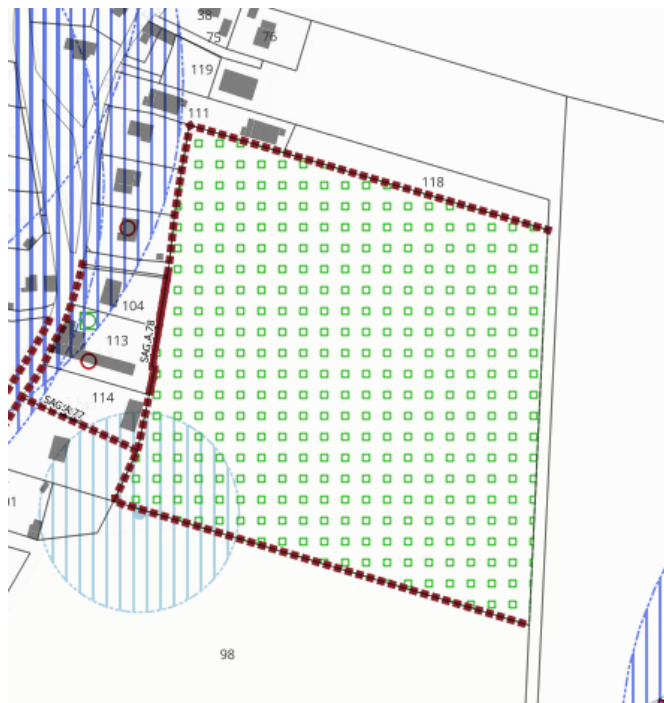
La modification vise à protéger la maison d'habitation et les murs en pierre présents sur la parcelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle vise également à classer le cyprès au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.



Parcelles ZK0094, ZK0095



La modification vise à déclasser la totalité du terrain en zone N, 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.



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

Pourquoi cette modification ?

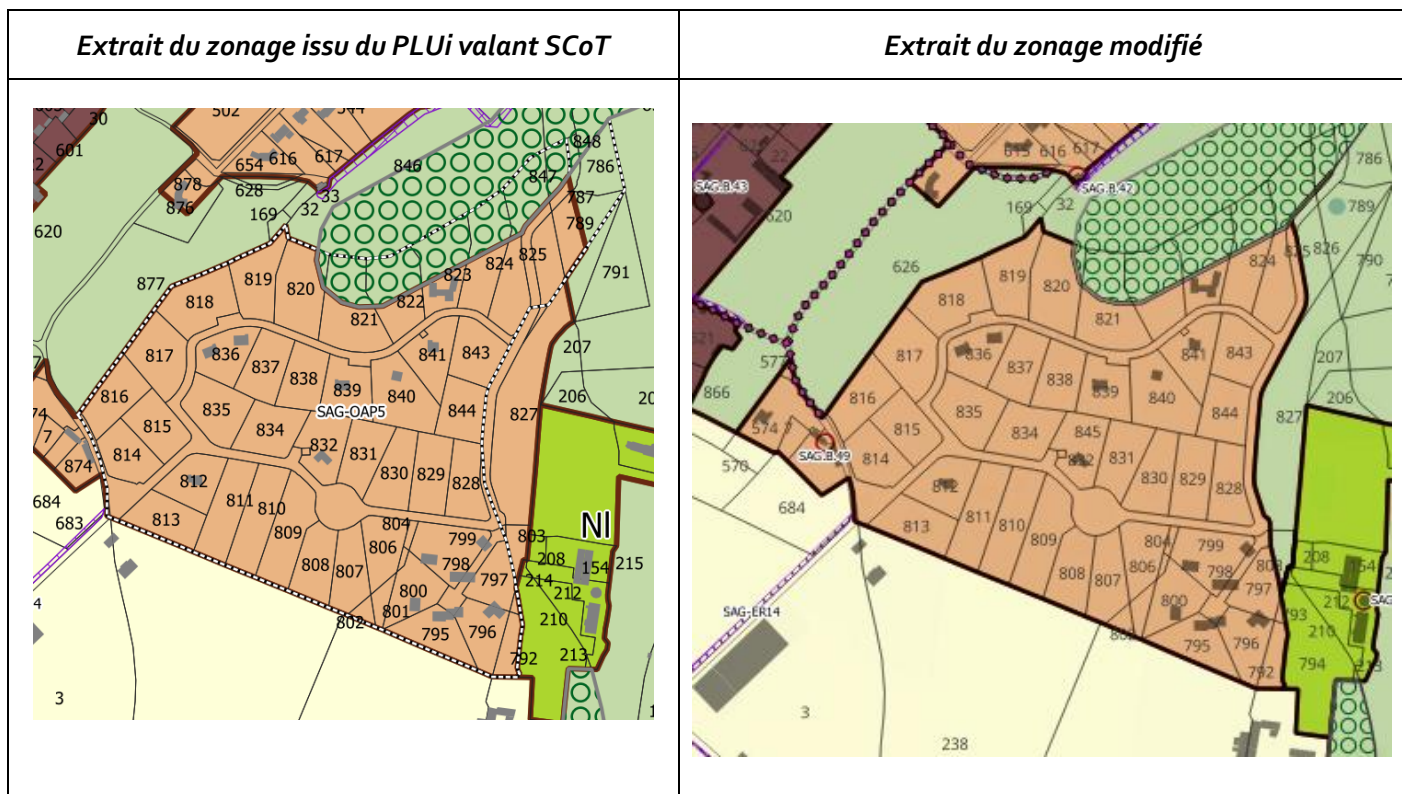
Les deux emplacements réservés ont pour objets des élargissements et créations de voirie qui ne sont plus d'actualité à ce jour. Il n'est donc pas nécessaire de maintenir ces emplacements réservés.

Extrait du zonage issu du PLUi valant SCoT	Extrait du zonage modifié
	<p>Les parcelles ACoo62 et ACoo286 ont été classés en zone N.</p>

- Plan de zonage n°1 : Suppression de l'OAP des Corricards

Pourquoi cette modification ?

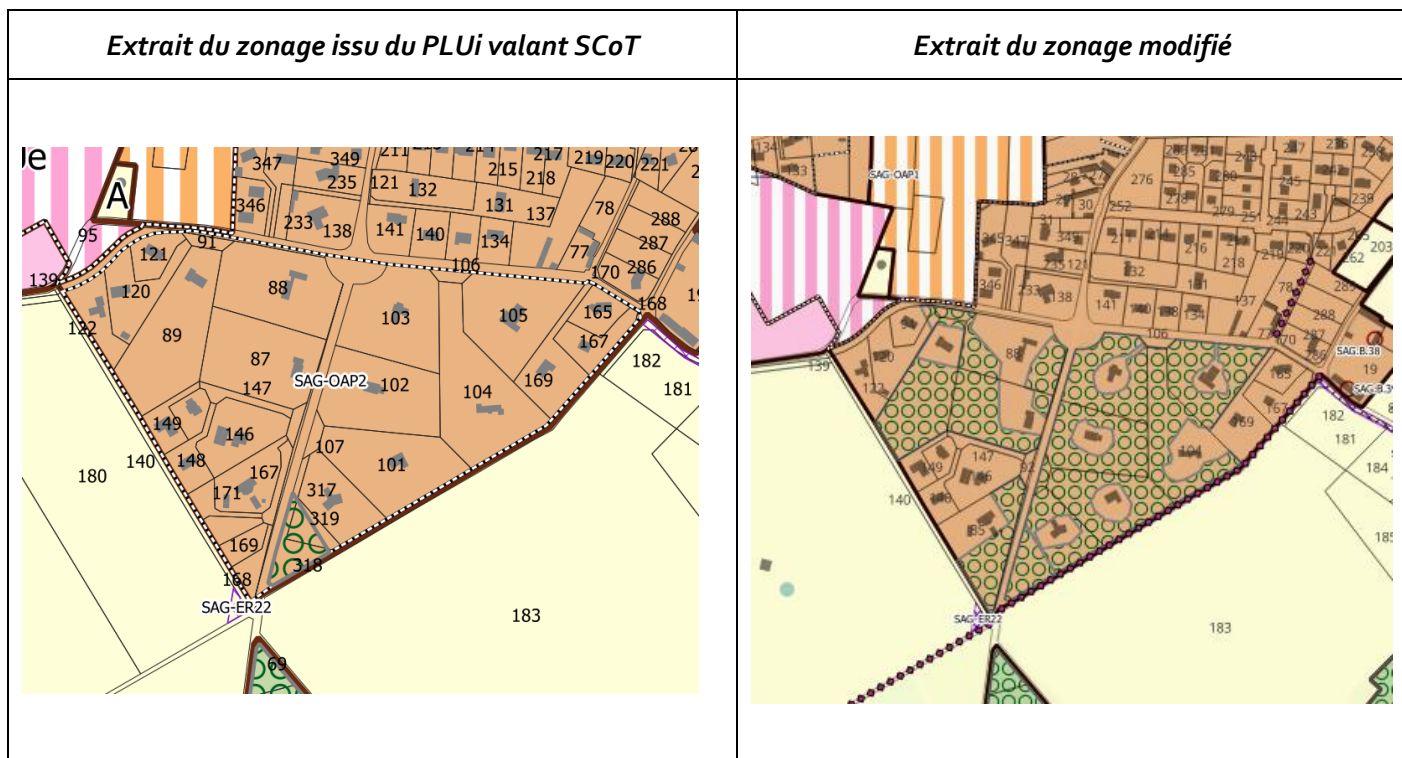
Le projet faisant l'objet d'une OAP sur le secteur des Corricards n'est plus d'actualité et est désormais soumis au règlement de la zone Ub du PLUi valant SCOT.



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

Pourquoi cette modification ?

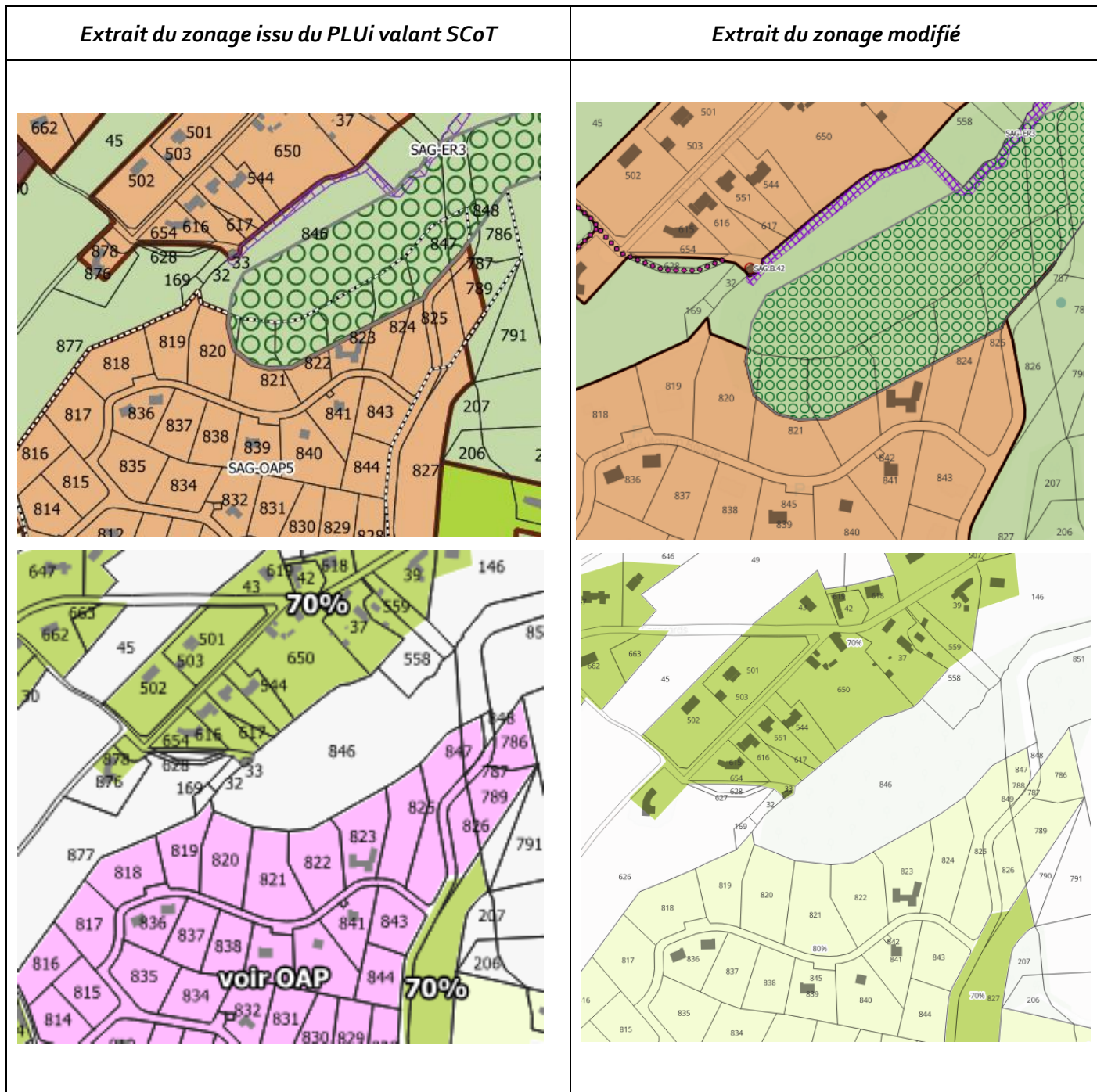
Le projet faisant l'objet d'une OAP sur le secteur de la Grange Vimont n'est plus d'actualité et est désormais soumis au règlement de la zone Ub du PLUi valant SCOT.



- Plan de zonage n°1 : Instauration de bandes constructibles sur les parcelles non encore bâties du lotissement des Corricards et situées en lisière boisée

Pourquoi cette modification ?

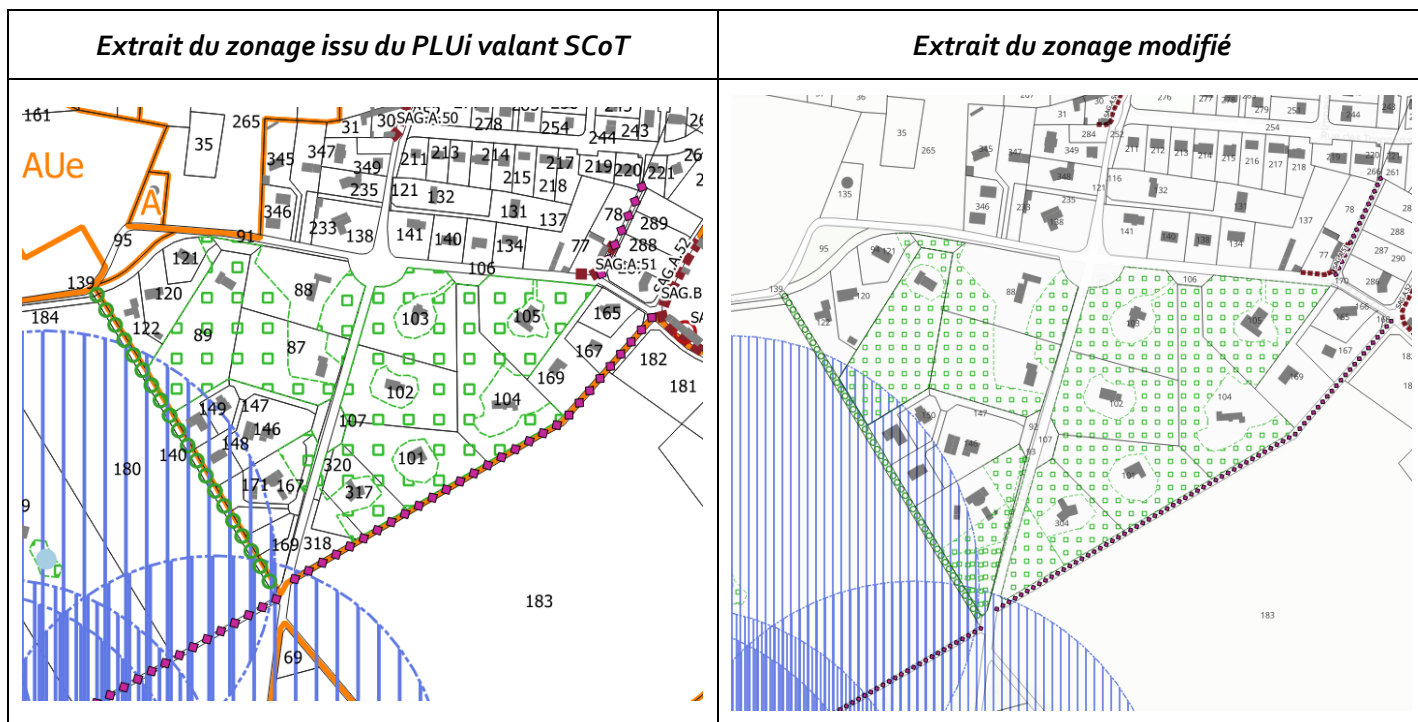
L'objectif est de préserver la lisière boisée de l'urbanisation et d'encadrer l'implantation de futures constructions sur les parcelles encore non bâties du secteur des Corricards (ZKo820 ; ZKo821 ; ZKo822 ; ZKo824)



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

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer les parcelles AB0168 ; ZL0318 ; ZL0319 ; AE0105 ; AE0104 et AE0168, 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.



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

- Modification de l'OAP des Doguets

Pourquoi cette modification ?

Le projet ayant évolué, il est nécessaire de modifier les dispositions figurant dans l'OAP.

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	97	L'accès ne s'effectuera pas par le chemin situé à l'est mais 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	Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 modifié
<p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principe de cheminement doux Secteur destiné à l'implantation de logements Espace de jardin à préserver Traitement paysager qualitatif en limite de rue Aménagement paysager de Isières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer </p>	<p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principe de cheminement doux Secteur destiné à l'implantation de logements Espace de jardin à préserver Traitement paysager qualitatif en limite de rue Aménagement paysager de Isières à maintenir ou à créer </p> <p>VERDI</p> <p>0 10 20 m</p>

- Suppression de l'OAP des Corricards

Pourquoi cette modification ?

Le projet encadré par l'OAP des Corricards n'est plus d'actualité. L'OAP est donc supprimer du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

- Suppression de l'OAP Grange Vimont

Pourquoi cette modification ?

Le projet encadré par l'OAP Grange Vimont n'est plus d'actualité. L'OAP est donc supprimer du document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ».

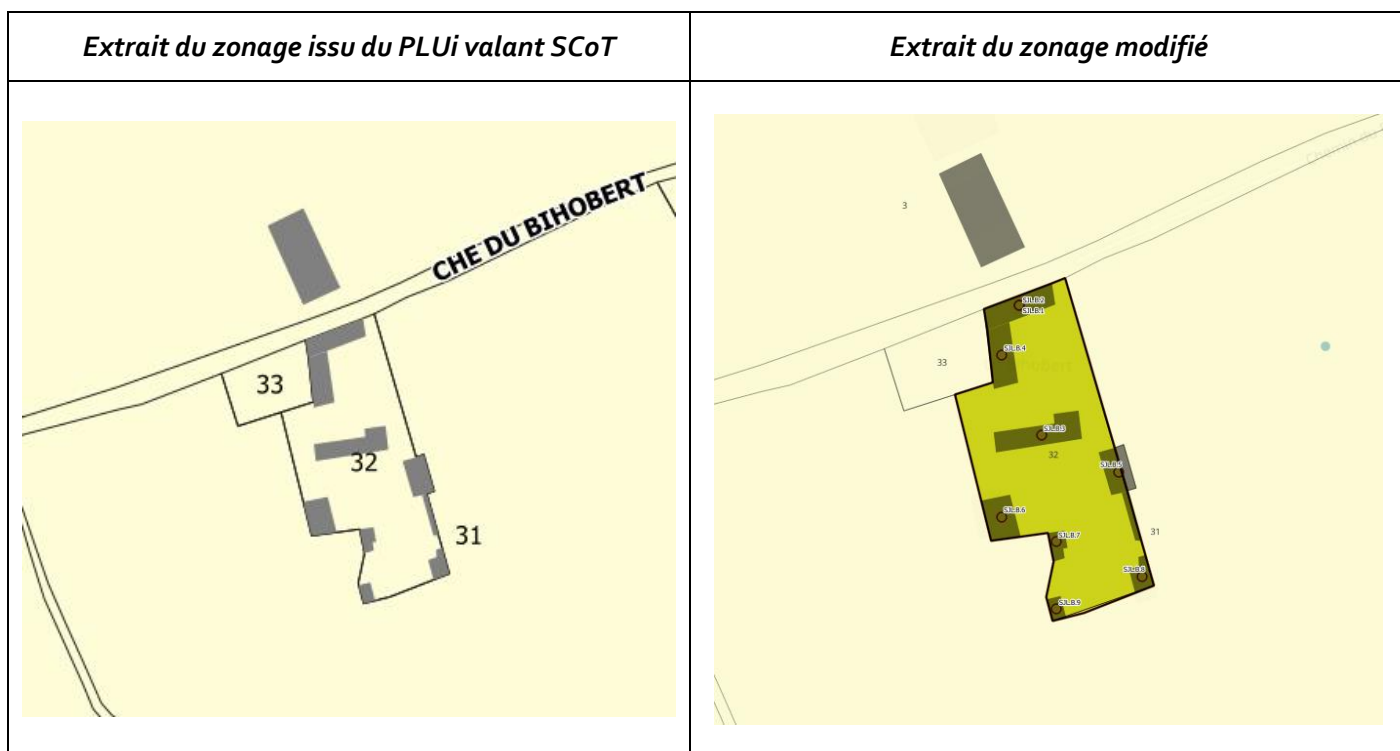
Les modifications sur la commune de Saint-Julien de la Liègue

c) Les modifications apportées au règlement graphique

- Plan de zonage n°1 et n°2 : Création d'un STECAL au hameau Bihobert

Pourquoi cette modification

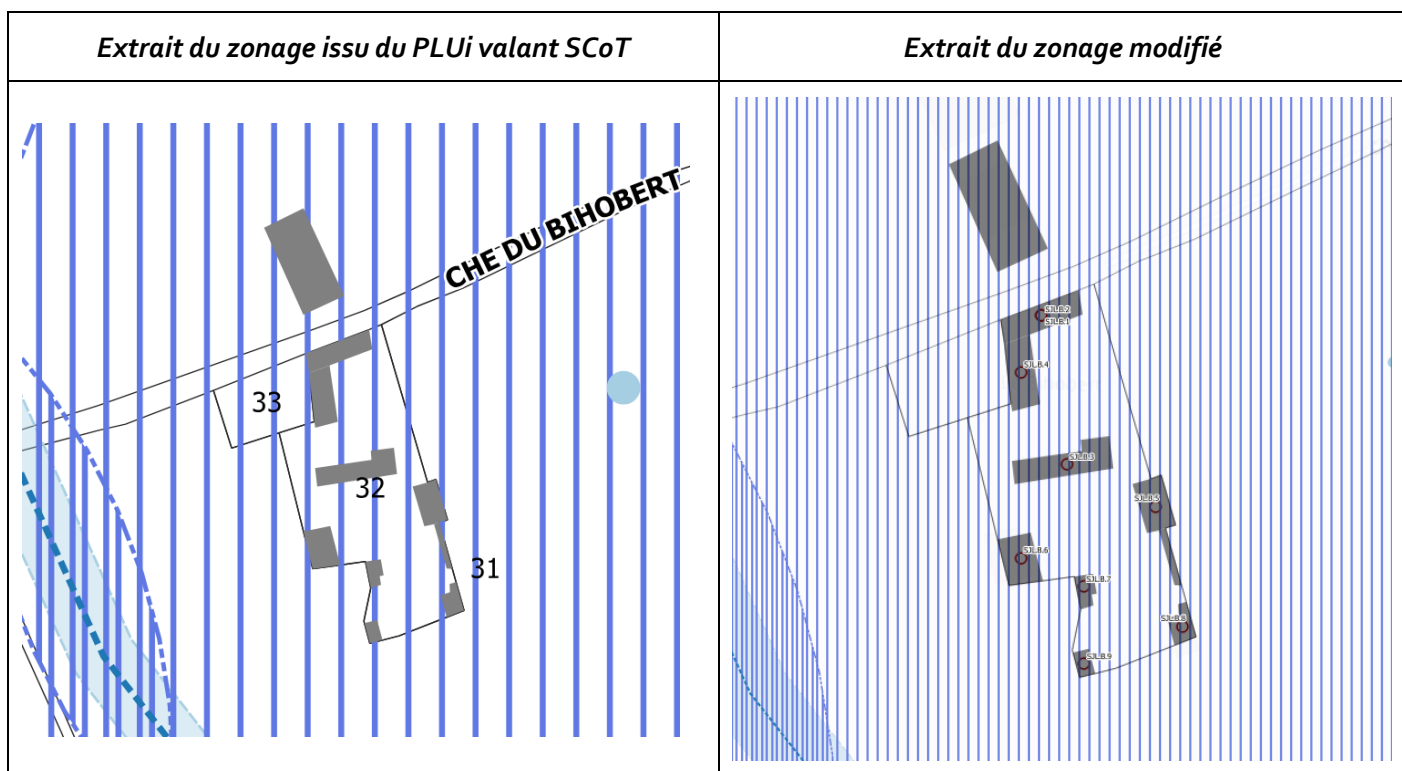
L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet touristique dans un ancien corps de ferme actuellement à l'abandon, comprenant 12 bâtiments en ruines au hameau du Bihobert, à St Julien de la Liègue (parcelle B00032). Le projet vise à créer une ferme bio diversifiée et une hôtellerie familiale éco responsable. 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. L'objectifs ici est de permettre la réhabilitation et rénovation de bâtiments en ruine en promouvant l'activité agricole et maraichère.



- Plan de zonage n°2 : Protection du corps de ferme du hameau du Bihobert

Pourquoi cette modification

Pour protéger comme élément architectural remarquable les bâtiments agricoles des parcelles B0032 selon l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui énonce la loi suivante : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »



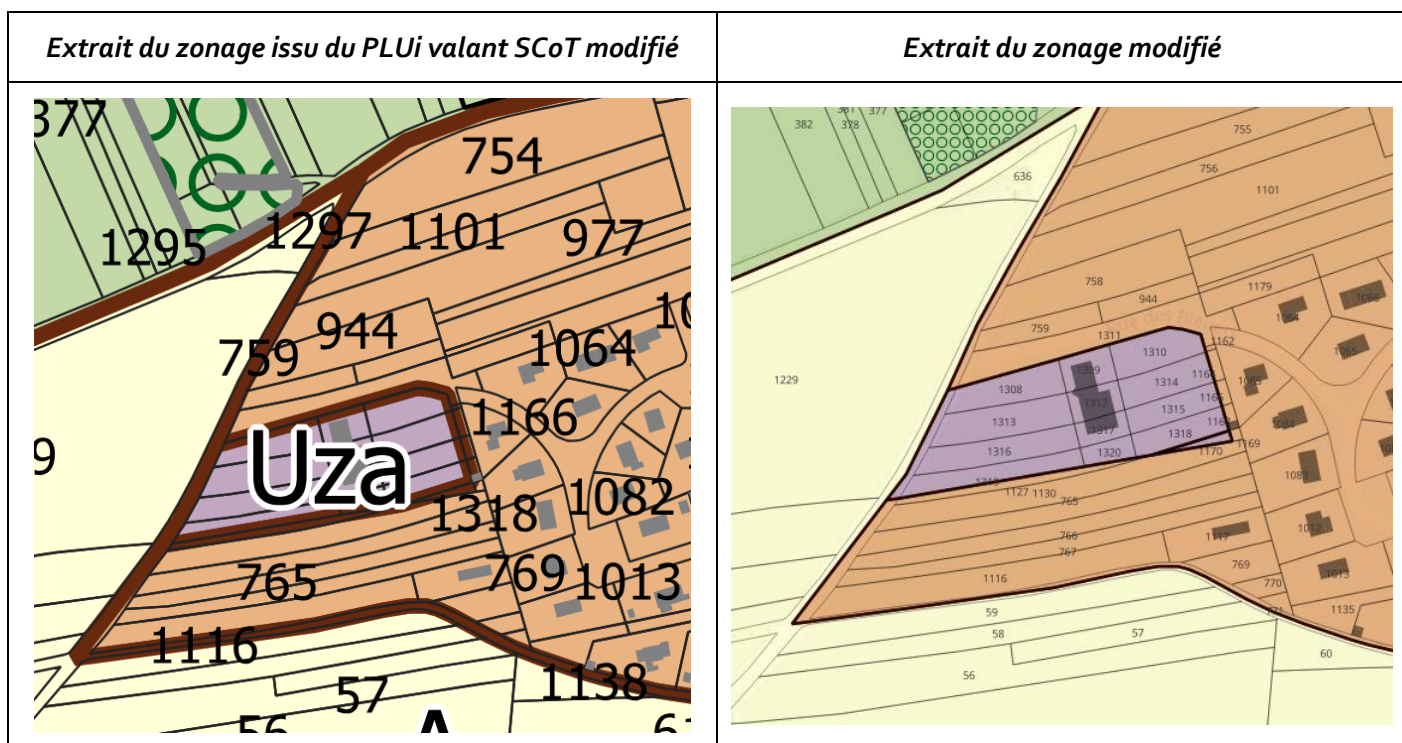
Les modifications sur la commune des Trois-Lacs

d) 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 les constructions à destination d'activité sur ce secteur. La parcelle G01170, anciennement classé en zone Ub, est donc basculée en zone Uza,



Les modifications sur la commune de Gaillon

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

- Modification de l'OAP Verte Bonne

Pourquoi cette modification ?

Le projet ayant évolué, il est nécessaire de modifier les dispositions figurant dans l'OAP.

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 néanmoins limitées aux commerces et activités de service, à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail ; équipements d'intérêt collectif et aux services publics ; 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

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

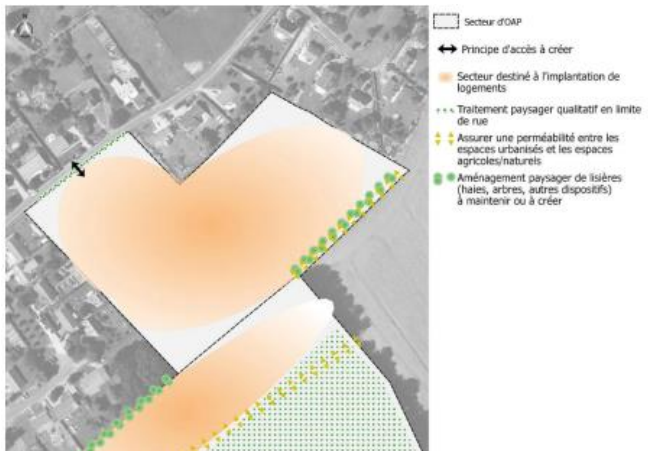

- Modification de l'OAP du Beau Val

Pourquoi cette modification ?

Le projet ayant évolué, il est nécessaire de modifier les dispositions figurant dans l'OAP.

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°1	155	Réduire le périmètre de l'OAP en sortant la parcelle A0191 afin de réduire le nombre de logements prévus initialement.

Extrait du 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 modifié
	

Les modifications sur la commune de Villers sur le Roule

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

- Modification de l'OAP Route de Gaillon

Pourquoi cette modification ?

Le projet ayant évolué, il est nécessaire de modifier les dispositions figurant dans l'OAP.

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°1	192	Revoir le périmètre de l'OAP, afin que le hangar au Sud-est de la parcelle ABo355 soit conservé et pour prévoir des logements locatifs. La modification vise à prendre en compte le végétal (plantation d'arbres de haute-tige, haies végétales, espaces libres de pleine terre) ; mais également de reprendre les principes de la liaison douce et demander d'agrandir le portail existant donnant sur la route de Gaillon avec des matériaux en « harmonie » avec ceux existants.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 modifié
<p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principes de liaisons douces à instaurer Principe de cheminement doux Secteur destiné à l'implantation de logements Bâtiment existant à préserver Élément architectural à protéger Aménagement paysager de lisières (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer </p>	<p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principes de liaisons douces à instaurer Principe de cheminement doux Secteur destinés à l'implantation de logements Bâtiment existant à préserver Élément architectural à protéger Aménagement paysager de lisières à maintenir ou à créer Portail à agrandir avec des piliers en pan coupés </p>

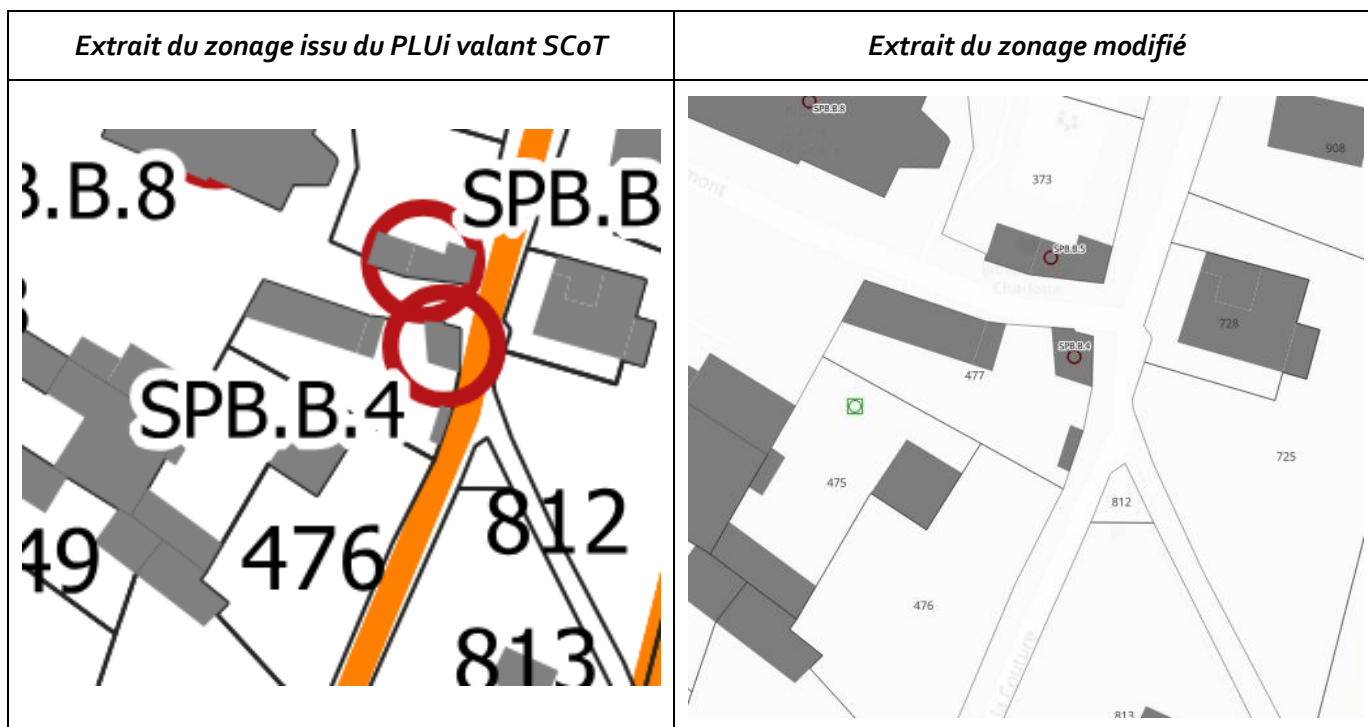
Les modifications sur la commune de Saint-Pierre-de-Bailleul

h) Les modifications apportées au règlement graphique

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

Pourquoi cette modification ?

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



Les modifications sur la commune de Saint-Pierre-la-Garenne

i) 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 logement 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.

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » et le plan de zonage n°1.

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	174	La création d'une OAP rue de la Gare située au hameau Le Goulet sur les parcelles AE0171, AE0173 et AE0146.

Extrait du plan de zonage n°1	Extrait du plan de zonage n°1 modifié
5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2	174
