

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de  
Plan Local de l'Habitat

**VERDI**



1. Modification n°4

## **Notice des modifications apportées et justifications**



PLUIH prescrit le 17 décembre 2015

Arrêté le 20 décembre 2018

Enquête publique du 20 mai 2019 au 24 juin 2019

Approuvé le 28 novembre 2019

Modification n°1 : 27 janvier 2022

Modification n°2 : 29 juin 2023

Modification n°3 : 22 février 2024

Modification n°4 :

## SOMMAIRE

1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	3
2. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE .....	3
<b>2.1.</b> La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF .....	3
<b>2.2.</b> <b>L'enquête publique</b> .....	4
<b>2.3.</b> Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire .....	4
<b>2.4.</b> Mise en application du PLUiH modifié.....	4
1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES .....	6
<b>1.1.</b> Objectifs .....	6
<b>1.2.</b> Les pièces modifiées .....	6
▪ Les modifications apportées au règlement écrit .....	6
Les modifications apportées à la commune de LOUVIERS.....	8
▪ Les modifications apportées au règlement graphique .....	8
▪ <b>Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	13
Les modifications apportées à la commune de SURVILLE .....	16
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) .....	16
Les modifications apportées à la commune du MESNIL JOURDAIN.....	17
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) .....	17
<b>Les modifications apportées à la commune d'AMFREVILLE-SUR-ITON</b> .....	18
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) .....	18
Les modifications apportées à la commune de MARTOT .....	19
▪ Les modifications apportées aux <b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	19
Modification apportée à la commune de VRAIVILLE .....	22
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) .....	22
Modification apportée à la commune de SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY .....	23
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) .....	23
Modification apportée à la commune de CRIQUEBEUF-SUR-SEINE.....	25
▪ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage) .....	25

# Présentation de la procédure de modification du PLUiH

## 1. Contexte juridique de la modification de droit commun

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

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

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

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

## 2. Présentation des étapes de la procédure

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

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

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

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

## 2.2. L'enquête publique

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

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

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

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

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

## 2.4. Mise en application du PLUiH modifié

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

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

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

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

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

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

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

# Les modifications apportées au PLUiH et leurs justifications

## 1. Modifications réglementaires

### 1.1. Objectifs

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

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

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

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

### 1.2. Les pièces modifiées

#### ▪ Les modifications apportées au règlement écrit

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

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Préambule	A. Lexique	8	Clôture à claire voie : <i>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.</i>	Supprimer la phrase « <i>le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale</i> », 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.

	Zone U – Espaces libres de pleine terre à préserver	51	« Nonobstant les dispositions ci-dessous, <b>toute construction liée à l'exploitation de carrière et située en zone Uzc reportées au règlement graphique n'est pas soumise aux règles d'espaces libres de pleine terre.</b> »	<b>La création d'une zone Uzc</b> implique la modification des <b>règles d'espace libre de pleine terre</b> sur les parcelles concernées par ce changement de zonage.
	Annexe n°2	171	Suppression de la protection LOU-C.92	<b>La construction faisant l'objet d'une protection</b> au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme <b>n'existe plus.</b>
	Annexe n°3	221	<b>Suppression de l' ER n°7</b>	Le projet de carrefour giratoire, initialement prévu à <b>cet endroit, n'est plus à l'ordre du jour.</b>
	Annexe n°3	223	<b>Ajout d'un emplacement réservé</b> pour création de voirie, indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°38 à Louviers	<b>L'objectif est d'assurer une</b> meilleure desserte à la parcelle cadastrée ZA317 à Louviers, par <b>la création d'une nouvelle voirie</b> permettant de relier le site du Hub Expo à la rue Charles Cros.
	Annexe n°3	223	<b>Ajout d'un emplacement réservé</b> pour élargissement de voirie, indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°39 à Louviers	<b>L'objectif est</b> de permettre la circulation des bus urbains au croisement de la rue Général Jacques Pâris de Bollardière avec le chemin de la Mare Hermier.
	Annexe n°3	223	<b>Ajout d'un emplacement réservé</b> pour différents équipements publics (parking, bassin de rétention et voirie), indiqué dans le tableau des emplacements réservé comme ER n°4 au Mesnil Jourdain.	<b>L'objectif est d'indiquer qu'un</b> emplacement réservé est créer <b>pour la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention</b>
	Annexe n°8	341	<b>Création d'une annexe au règlement écrit</b> à vocation pédagogique à travers différents schémas pour illustrer les différentes implantations traditionnelles du bâti possibles pour les nouvelles constructions	<b>L'objectif est de clarifier la règle</b> de la zone U prescrivant le <b>respect de l'implantation</b> traditionnelle du bâti, notamment par des schémas, afin de la rendre plus explicite pour les porteurs de projets



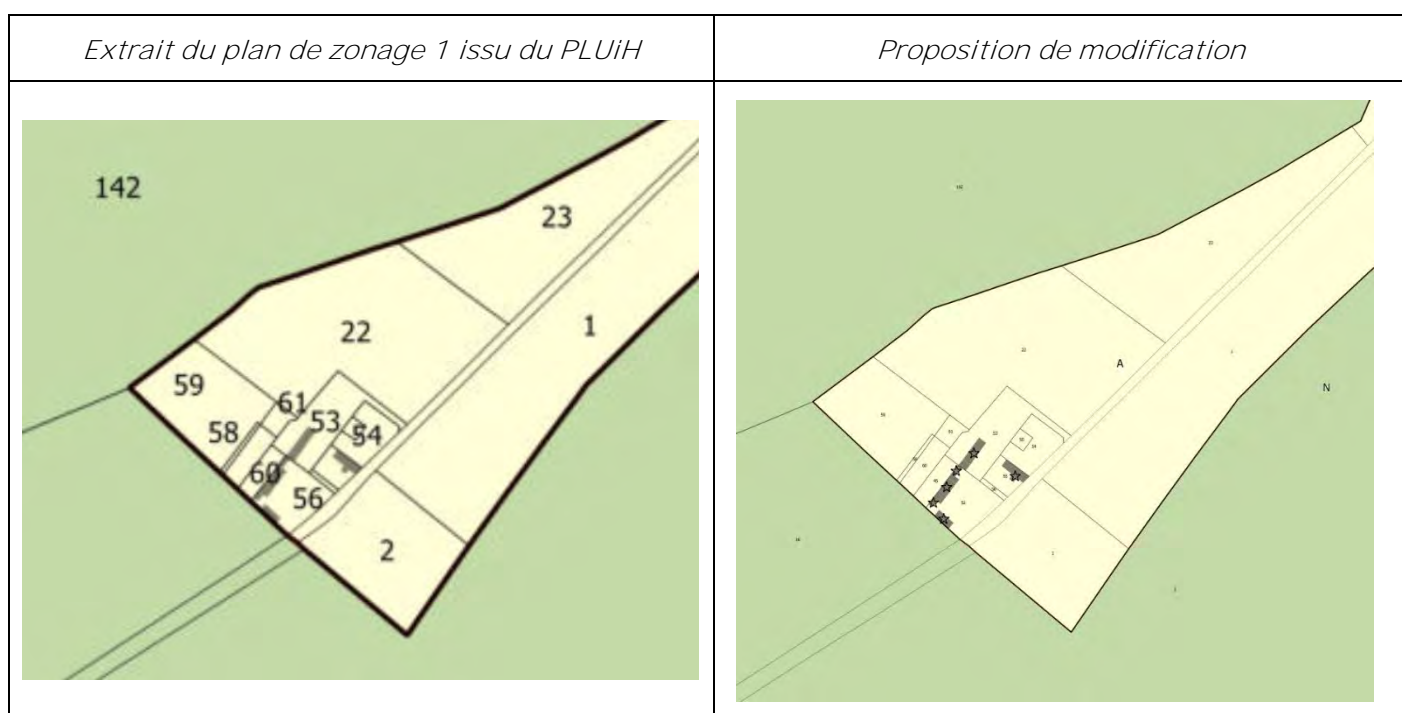
## Les modifications apportées à la commune de LOUVIERS

### ▪ Les modifications apportées au règlement graphique

Plan de zonage n°1 : Permettre **l'évolution d'un ancien corps de ferme au Hameau de Saint-Lubin**

#### Pourquoi cette modification ?

Il est proposé **d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole**, afin de permettre une réhabilitation/rénovation compatible avec la zone agricole en limitant **l'imperméabilisation des sols**. Les bâtiments pourront, de ce fait, avoir un usage différent de leur usage agricole initial. Il est à noter qu'il n'y a pas d'exploitation agricole sur le secteur.







*Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°38*

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur afin de permettre la création d'une voirie entre le Hub Expo et la rue Charles Cros, permettant ainsi de mieux desservir le site. Ce projet est porté par l'Agglomération Seine Eure et impacte les parcelles ZA0317 et ZA0335.



<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 A detailed urban planning map showing a grid of parcels. The parcels are shaded in light purple. Several parcels are numbered, including 163, 168, 169, 171, 177, 181, 182, 184, 185, 187, 188, 189, 191, 206, 208, 219, 318, and 33. A street labeled 'R CHARLES CROS' runs horizontally across the top. Other streets labeled 'R DES ENTREPRISES' and 'R SAINT-HILDEBERT' run vertically. The map shows building footprints and property boundaries.	 The same urban planning map as in the left panel, but with a modification. A vertical strip of land, located between parcels 187 and 188, is highlighted with a purple cross-hatch pattern. This strip is labeled 'Uz'. The rest of the map, including the street names and parcel numbers, remains identical to the original plan.

*Plan de zonage n°1 : Création de l'emplacement réservé n°39*

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur afin de permettre l'élargissement de la voirie au niveau de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la justice. Cet élargissement permettra de sécuriser la desserte en transport en commun et ainsi fluidifier la circulation. Le projet encadré par un emplacement réservé impacte la parcelle AM0557 rue Général Jacques Pâris de la Bollardière et est porté par la commune de Louviers.



<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUIH</i>	<i>Proposition de modification</i>
	

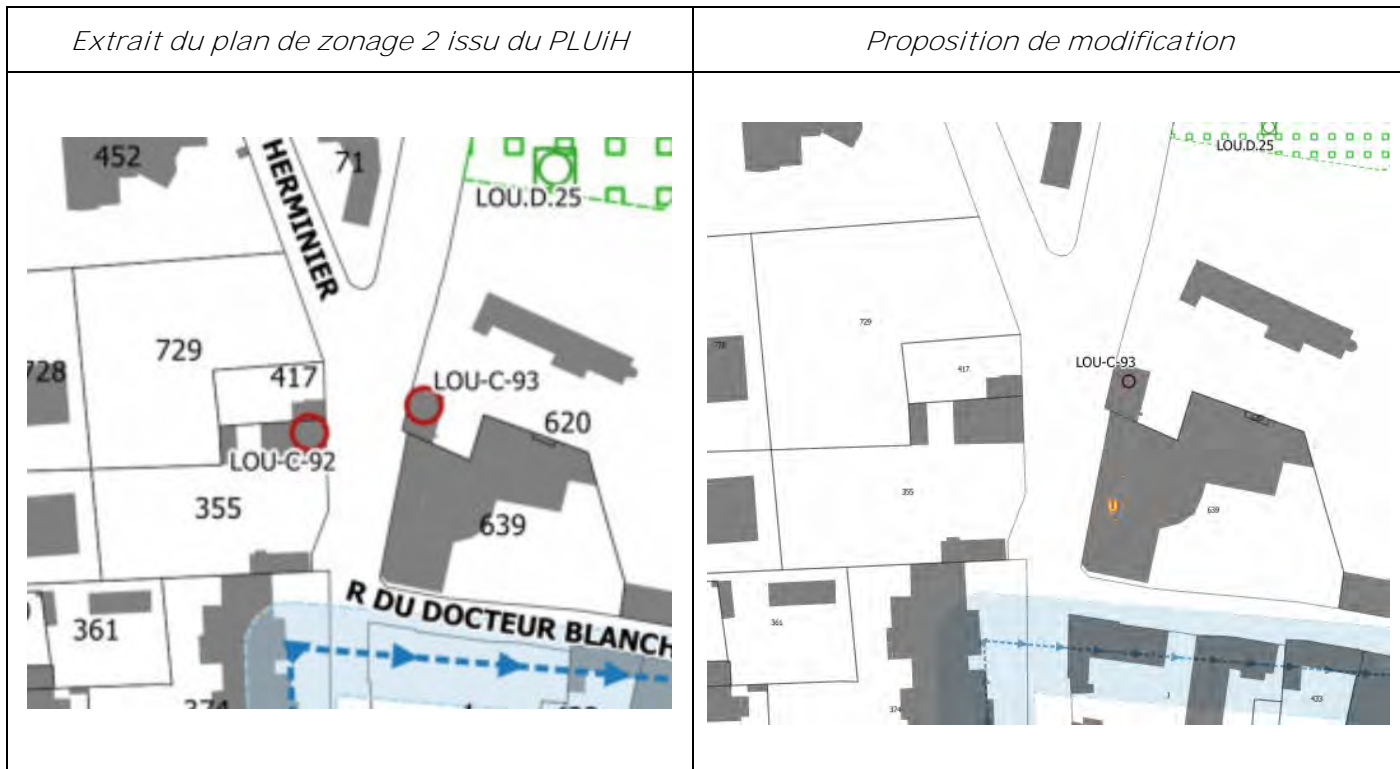
*Plan de zonage n°2 : Suppression de la protection LOU-C.92*

Pourquoi cette modification ?

La construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, n'existe plus. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en supprimant la protection.



*Photographie de la parcelle sur laquelle le bâtiment protégé identifié n'existe plus.*


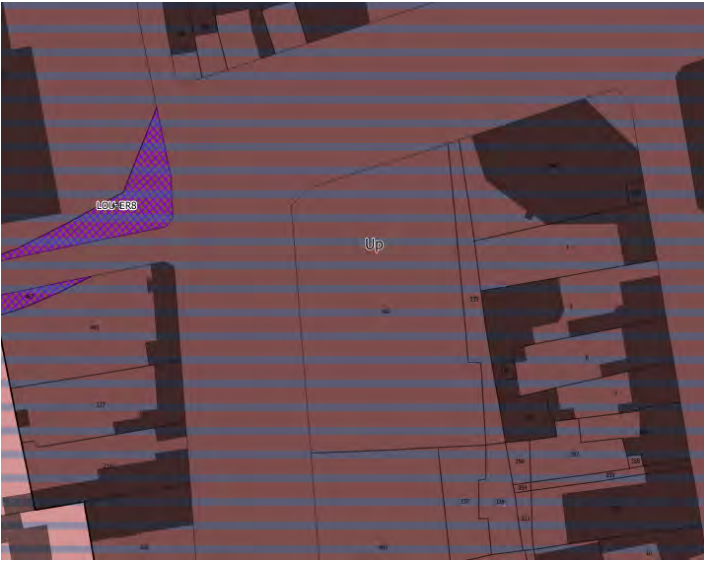




*Plan de zonage n°1 : Suppression de l'emplacement réservé n°7*

Pourquoi cette modification ?

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°7 car le projet de carrefour giratoire, initialement prévu à cet endroit, n'est plus à l'ordre du jour.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre un quartier avec des parcelles numérotées (290, 288, 826, 1818, 291, 626, 87, 491, 217, 218, 402, 335, 336, 6, 7, 299, 356, 358, 359, 337, 353, 352, 346, 285, 4, 5). Des rues sont nommées : R JEAN NICOLLE, R DELAMARE, et LOT-ER7. Une zone est délimitée par une ligne violette.	 Proposition de modification. Le plan montre la même zone que l'extrait précédent, mais avec une zone hachurée en rose qui correspond à l'emplacement réservé n°7. Le reste du plan est en gris foncé.

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

**Modification de l'OAP Ferme de la Londe**

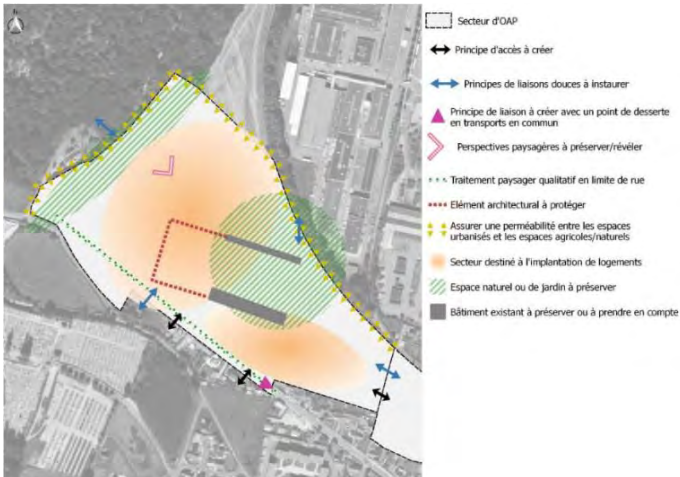
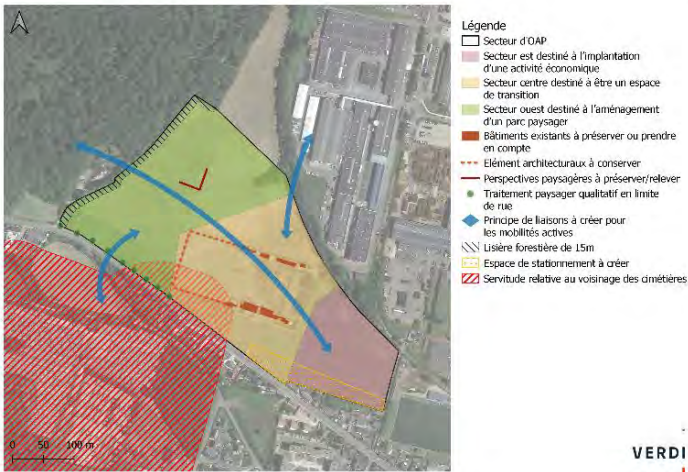
Pourquoi cette modification ?

Ce projet est porté par l'Agglomération Seine Eure en partenariat avec la commune. Une étude avait été lancée par l'Agglomération afin de préciser les nouvelles orientations de l'OAP qui sont traduites dans le cadre de cette procédure de modification.

Cette évolution vise à **supprimer la vocation à accueillir de l'habitat sur cet espace et de favoriser les activités de loisir et les activités économiques tout en préservant le corps de ferme existant. Il s'agit également d'accentuer la prise en compte de la lisière forestière en partie haute et de créer du lien entre les parties Sud et Nord grâce au corps de ferme situé en partie centrale (cf Annexe OAP ferme de la Londe).**

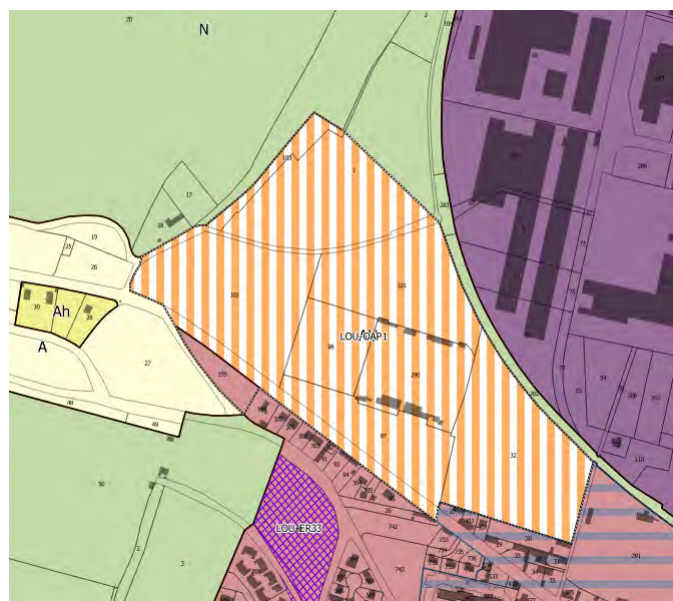
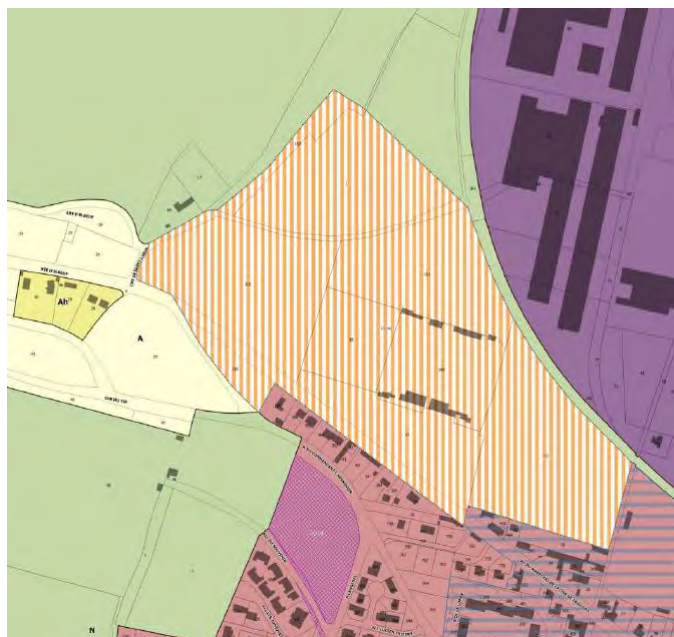
La modification concerne le document « *5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2* ».

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires  5.d Volume n°2	163	Réduction de la zone AU et ajout de la zone Nloisirs en fond de parcelle.

<b>Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2</b>	<i>Proposition de modification</i>
	

Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH

Proposition de modification



*Le périmètre de l'OAP ferme de la Londe est modifié et l'espace exclu de l'OAP sera désormais en zone Urbaine*



Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH

Proposition de modification



*Le périmètre de l'OAP ferme de la Londe est modifié et l'espace exclu de l'OAP sera désormais classé au titre de l'article L.151-23.*



Extrait plan des espaces libre de pleine terre issu du <i>PLUIH</i>	<i>Proposition de modification</i>
	<p><b>Le périmètre de l'OAP</b> ferme de la Londe est modifié ainsi que les règles des espaces libres de pleine terre qui s'appliquent sur le nouvel espace en zone agricole.</p> 

La proposition de règlement est annexée à la présente notice de présentation (*annexe 1 : proposition de règlement : OAP Ferme de la Londe*).

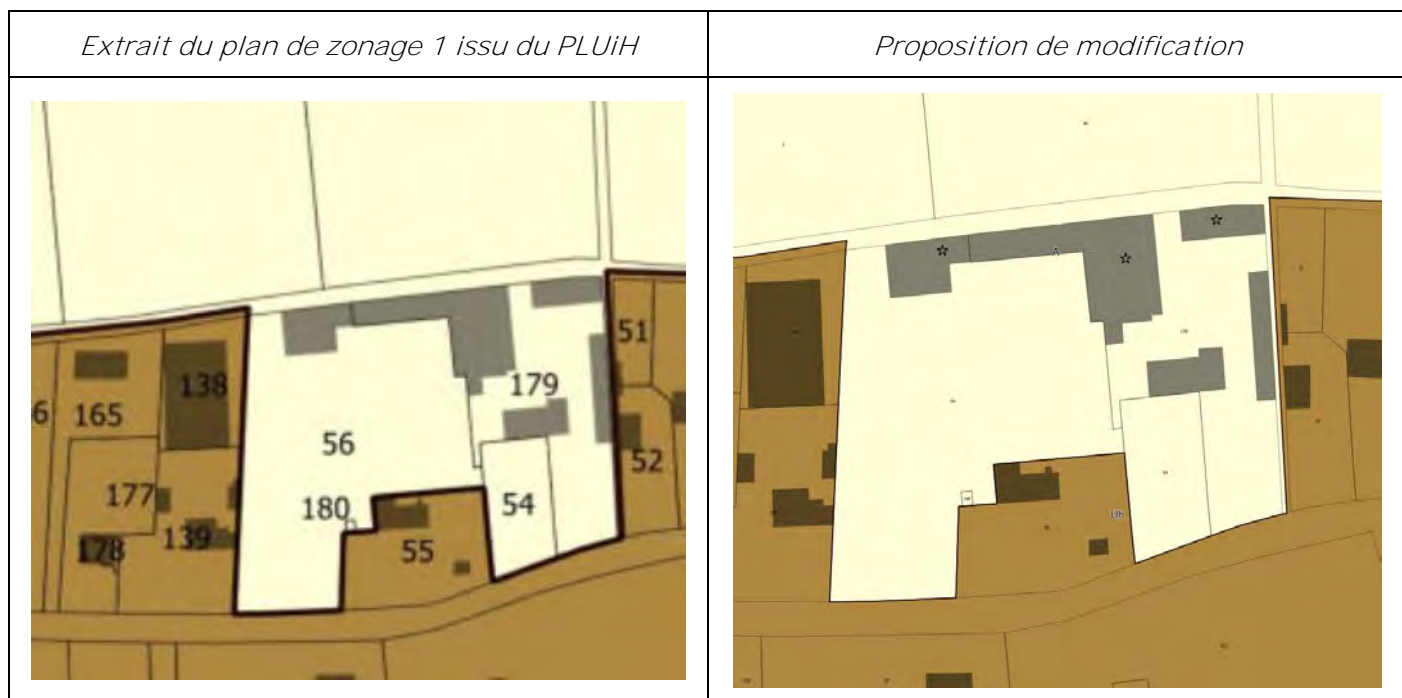
## Les modifications apportées à la commune de SURVILLE

### ■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : **Permettre l'évolution d'un ancien corps de ferme Gouget, Hameau de la Vacherie**

#### Pourquoi cette modification ?

Il est proposé d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, afin de permettre une réhabilitation/rénovation compatible avec la zone agricole en limitant l'imperméabilisation des sols. Le corps de ferme ne fait plus l'objet d'une exploitation agricole aujourd'hui. Cette modification vise à permettre aux bâtiments de perdurer au travers d'un usage différent.



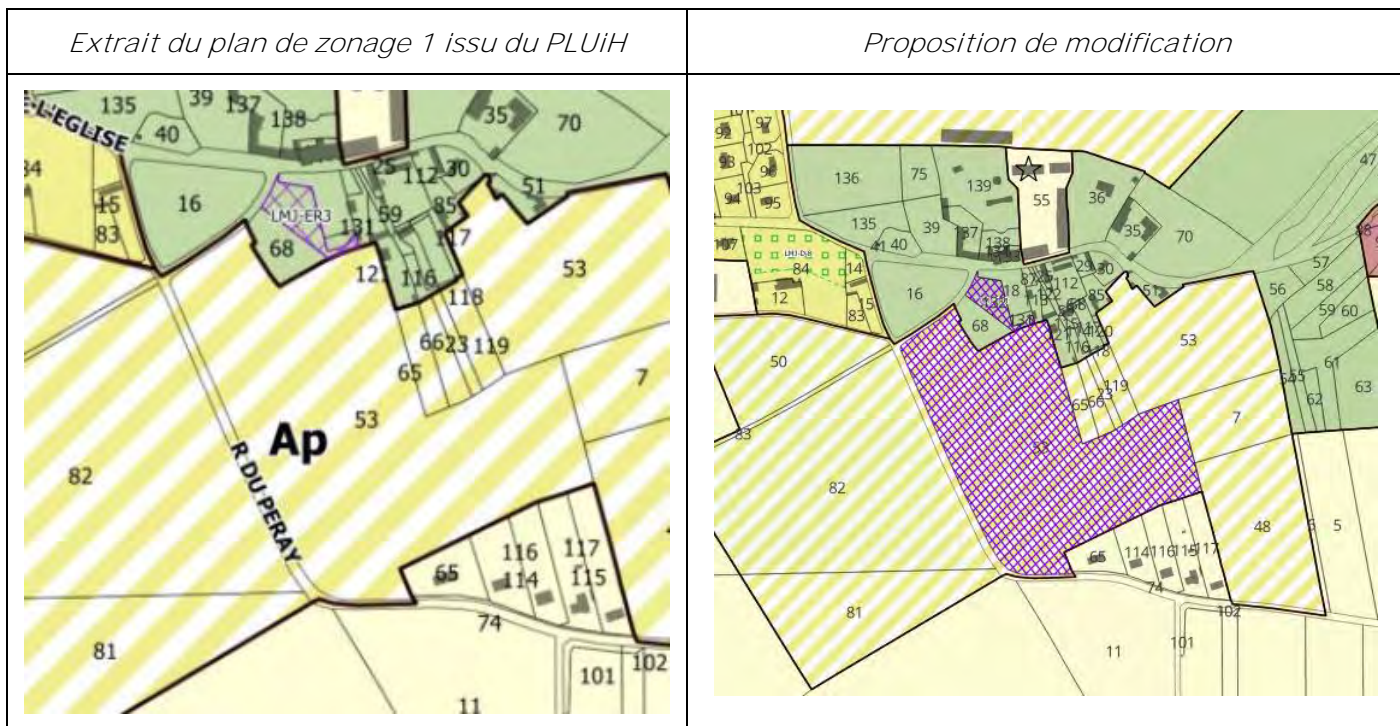
## Les modifications apportées à la commune du MESNIL JOURDAIN

### ■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

#### Pla de zonage n°1 : **Création de l'emplacement réservé n°4**

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de figer la destination du secteur (parcelle ZC0053, rue du Peray) afin de permettre la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention sur l'ensemble de la parcelle. Ce projet est porté par la commune.






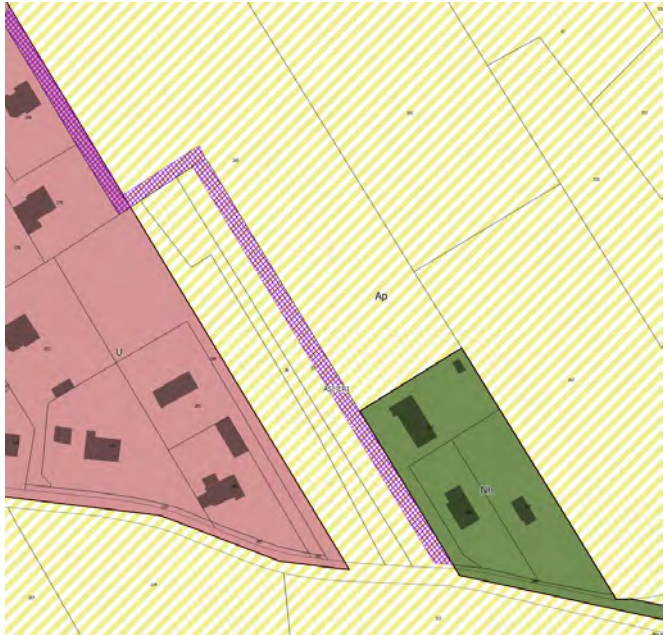
## Les modifications apportées à la commune d'AMFREVILLE-SUR-ITON

### ■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°1 : Elargissement **de l'emplacement réservé n°1**

Pourquoi cette modification ?

L'objectif de cet emplacement réservé est de libérer l'accès à la parcelle ZE0284 afin de permettre la création d'un cheminement de circulation. Ce projet est porté par la commune et porte sur les parcelles ZE0053 et ZE0285, entre la route de Louviers et le chemin des Perrais.

<i>Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUiH. Le plan montre une zone hachurée en diagonale (jaune et blanc) qui est l'emplacement réservé n°1. À l'intérieur de cette zone, il y a des parcelles numérotées : 286, 278, 232, 234, 235, 283, 224, 297, 285, 36, 53, 237, 263, 238, 239, 282, 240, 151. Une parcelle 284 est visible à l'extérieur de la zone hachurée. Une zone verte est visible à droite, et une zone rose à gauche.	 Proposition de modification du plan de zonage. La zone hachurée en diagonale est élargie pour inclure la parcelle 284 et une partie de la parcelle 285. Une nouvelle zone hachurée en diagonale (rose et blanc) est créée le long du chemin des Perrais, reliant la route de Louviers à la parcelle 284. Les autres parcelles et zones de couleur restent identiques à l'extrait original.

## Les modifications apportées à la commune de MARTOT

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

#### Modification de l'OAP de la mairie

##### Pourquoi cette modification ?

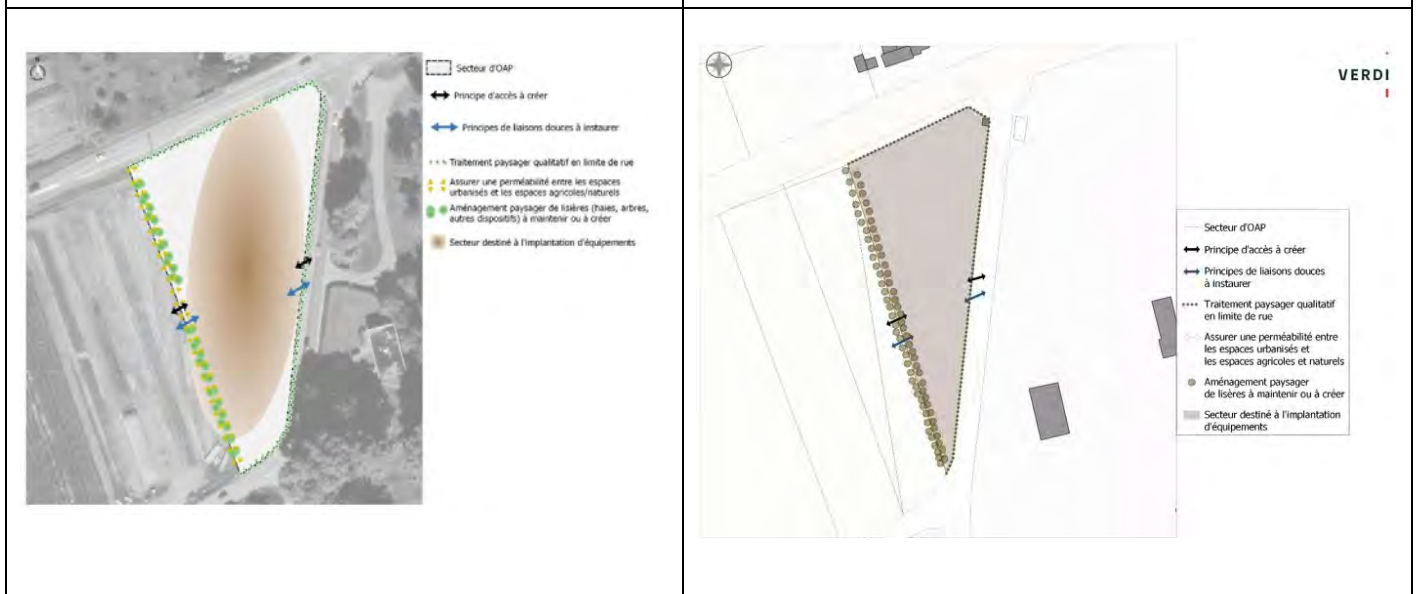
La réduction du périmètre de l'OAP est proposée car les besoins de la commune en matière de développement d'équipements ont été revus à la baisse. La partie du périmètre supprimée est donc restituée en zone agricole.

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée
Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires  5.d Volume n°2	223	Réduction du périmètre de l'OAP afin qu'il n'impacte que la surface parcellaire restante appartenant à la commune

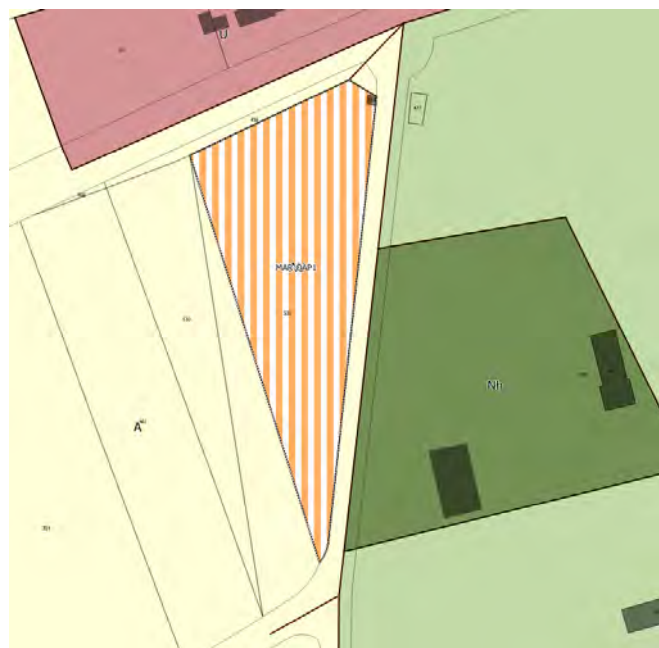
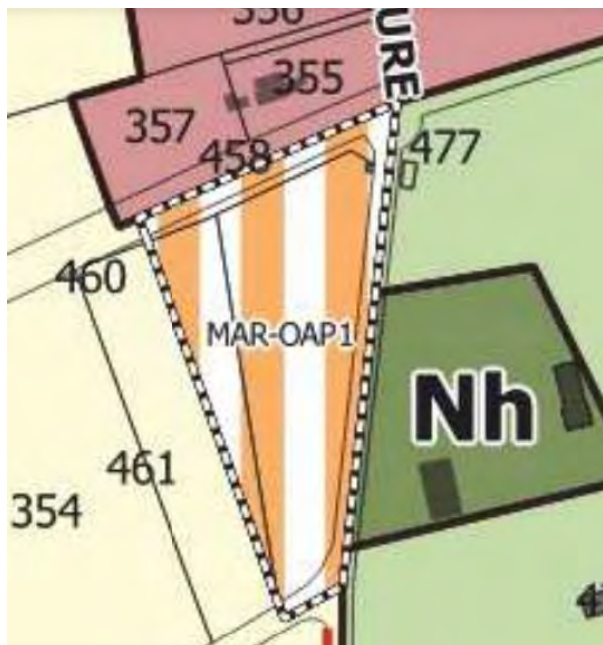
Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2

Extrait du document 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 modifié



Extrait du plan de zonage 1 issu du *PLUIH*

*Proposition de modification*





Extrait plan des espaces libre de pleine terre issu du PLUIH



*Proposition de modification*

Le périmètre de l'OAP rue de la mairie est modifié ainsi que les règles des espaces libres de pleine terre qui s'appliquent sur le nouvel espace en zone agricole.





## Modification apportée à la commune de VRAIVILLE

### Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

#### Plan des espaces libres de pleine terre

#### Pourquoi cette modification ?

Les espaces de jardins sont actuellement classés en zone A dans laquelle les projets de construction sont limités. L'**objectif est donc de réduire le taux d'ELPT** (espaces libres de pleine terre) à 30% au lieu de 70% sur les parcelles concernées **afin de permettre l'évolution des constructions existantes**. En effet, les règles actuelles ne permettent pas les modifications et extensions des bâtiments existants, et ne permettent pas non plus la réalisation de nouveaux projets de constructions.

<i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 A cadastral map showing a residential area with various plots. The plots are mostly colored in a light green shade, indicating they are currently classified as 'Espaces Libres de Pleine Terre' (ELPT). Plot numbers are visible, including 164, 165, 146, 150, 135, 172, 132, 151, 138, 171, 134, 151, 50, 101, 100, 7477, 134, 79, 133, 51, 101, 100, 75, 76, 133, 51, 101, 100, 55, 54, 41, 56, 54, 41, 42.	 The same cadastral map as the left panel, but with a specific area highlighted in a darker green color. This area, located between plots 133, 51, 101, and 100, represents the proposed modification to the ELPT classification.

## Modification apportée à la commune de SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY

### ■ Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Plan de zonage n°2 : **Correction d'une erreur matérielle concernant la protection SPV.C.1**

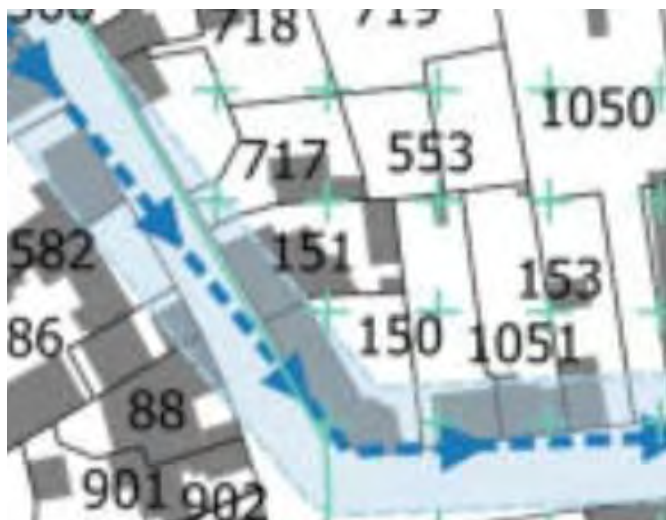
#### Pourquoi cette modification ?

La protection a été placée sur la mauvaise construction. Le but est de rectifier cette erreur matérielle et déplacer la protection SPV.C.1 sur la construction concernée.

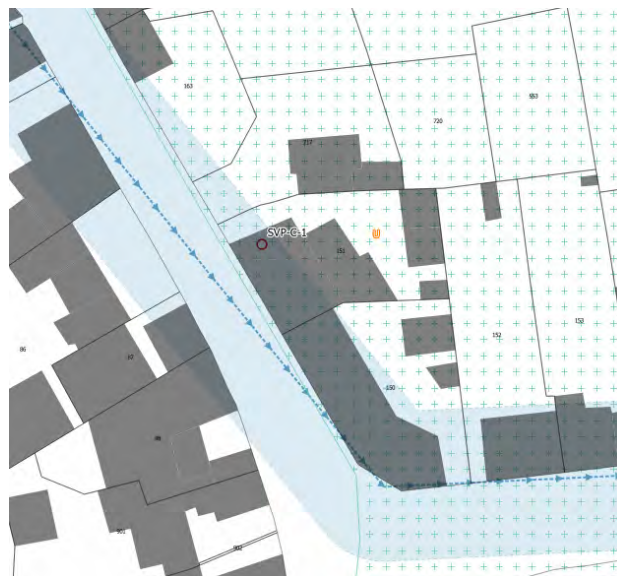


Photographie du bâtiment protégé identifié SPV.C.1 (façades de la boulangerie).

Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUiH



Proposition de modification







*Plan de zonage n°2 : Protection du Château, du séquoia et de l'allée de platanes*

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est de classer un ensemble paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, composé d'un château et d'un boulingrin, afin de les protéger les caractéristiques patrimoniales et architecturales d'ensemble.



*Vue aérienne du boulingrin et photographie du château*

<i>Extrait du plan de zonage 2 issu du PLUIH</i>	<i>Proposition de modification</i>
 A detailed urban planning map showing property boundaries, lot numbers, and street names. A large area is outlined in red, and a smaller area is outlined in green. The map includes labels for 'R. DU FOSSÉ' and 'R. DE LA VILLE'.	 A modified version of the urban planning map. The red-outlined area from the previous map is now filled with a red grid pattern, indicating a change in zoning or protection status. The green-outlined area remains green.

## Modification apportée à la commune de **CRIQUEBEUF-SUR-SEINE**

### ■ *Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)*

*Plan de zonage n°1 et n°2 : Les carrières Stref*

Pourquoi cette modification ?

L'objectif est d'encadrer le projet d'extension d'une carrière afin d'anticiper les futurs usages. Le plan de zonage a été modifié comme il suit :

- Une partie de la zone A a été classée en zone Ac au sud-ouest et au Nord-Est (14,20 ha), **à vocation d'exploitation de carrière** ; (cercle bleu)
- Les anciens secteurs de carrières ont été reclassés en N et A (3,6 ha) car ils sont non exploités ; (cercle rouge)
- La partie Est de la zone Uz a été classée en Uz<sub>c</sub> **puisque'elle sera à vocation d'activités économiques une fois l'exploitation terminée.** (cercle jaune)



*Vue aérienne de la carrière Stref*



Extrait du plan de zonage 1 issu du PLUIH

Proposition de modification



Extrait plan des espaces libre de pleine terre issu du PLUIH

Proposition de modification



Les règles des espaces libres de pleine terre de la nouvelle zone UZc ne s'appliquent pas.







# Louviers – OAP Ferme de la Londe

## 1. Présentation du site

### 1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP de la ferme de la Londe est concerné par un risque de remontée de nappes souterraines, ainsi que par l'application de deux servitudes d'utilité publique, l'une étant relative au voisinage du cimetière (INT1), l'autre concernant l'emprise de l'ancienne voie ferrée (T1).

Situé en bordure d'un vaste espace boisé, d'une zone d'habitat et d'une zone d'activités économiques, l'aménagement du secteur est à appréhender et à inscrire dans son contexte architectural, urbain et paysager.

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



### 1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 13,12 ha.

## 2. Les objectifs poursuivis

### 2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la ferme de la Londe sera marquée par une mixité de fonctions, tournée vers la forêt, à envisager selon trois séquences :

- L'est du secteur sera destiné à recevoir une activité économique,
- Le centre du secteur, autour de la ferme, constituera un espace de transition entre l'activité économique à l'est et les espaces boisés à l'ouest. Pourra être envisagé de l'activité maraîchère, de l'élevage, de la restauration liée à l'activité présente sur le site. Une dimension informative, pédagogique et éducative pourra également être intégrée à travers un projet de sensibilisation aux enjeux forestiers et de transition écologique ;
- L'ouest du secteur, le plus proche des espaces boisés, sera destiné à l'aménagement d'un parc paysager comprenant des activités de loisirs de plein air ainsi qu'une offre d'habitat insolite tournées vers la forêt, le cas échéant

La conservation des bâtiments de ferme existants devra être étudiée. Toute destruction d'un bâtiment existant devra être justifiée et faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est d'aménager un site d'une densité modérée où cohabite une mixité de fonctions tournée vers la forêt et la prise en compte des enjeux de transition écologique.

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

#### a) Voiries et accès

Les différents secteurs du site seront desservis principalement par un accès automobile sur la RD313 débouchant sur un parc de stationnement mutualisé à proximité du secteur dédié à une activité économique à l'est. D'autres entrées secondaires pourront être aménagées spécialement à destination des piétons et des mobilités actives. Les déplacements internes via des mobilités actives seront globalement à privilégier. Les accès au site se feront à plusieurs endroits depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes actifs (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions et aménagements au parc de stationnement mutualisé,
- de relier le parc de stationnement mutualisé à la station la plus proche de transport en commun, située avenue Winston Churchill.

#### b) Réseaux

*Voir Dispositions Générales.*

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

Les aménagements permettront d'accéder facilement à la station la plus proche de transport en commun, située avenue Winston Churchill. L'aménagement d'une connexion piétonne aisée à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, ainsi qu'à l'ancienne voie ferrée (cf. objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux) le permettra.

## 2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

### a) Véhicules motorisés

L'opération étant destinée à développer une mixité de fonctionS, il sera prévu un espace de stationnement mutualisé pour les usagers et visiteurs du site et dont le dimensionnement sera en adéquation avec l'usage futur du site.

### b) Deux-roues non motorisés

Le parc de stationnement mutualisé comprendra un espace suffisamment dimensionné réservé pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Celui-ci devra comprendre un nombre de places à déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. Un abri couvert à cet usage pourra être autorisé.

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

### a) Qualité environnementale

L'opération devra respecter les lisières de la Forêt domaniale de Bord-Louviers. Ainsi, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m d'une lisière forestière. Les espaces laissés libres devront être traités en tant qu'espaces paysagers et demeurer à l'état naturel.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de l'ensemble du site. Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 80% des espaces non bâtis perméables.

### b) Gestion des risques et des nuisances



## ANNEXE 1 – PROPOSITION DE REGLEMENT DE L'OAP Ferme de la Londe

Le secteur d'OAP étant soumis à un risque de remontée de nappe phréatique, le pétitionnaire devra engager des études complémentaires pour déterminer de la présence réelle du risque à l'endroit du projet. En cas de risque avéré, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol seront interdits.

Le projet devra tenir compte du risque technologique débordant sur le site depuis la zone d'activité au nord et protéger les futurs hébergements insolites des nuisances engendrées. Un espace non bâti devra ainsi être conservé sur le secteur concerné par ce risque technologique.

Le sud du terrain est grevé d'une servitude d'utilité publique de type INT1, instituée au voisinage des cimetières.

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

#### a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment :

- de la topographie du site, en pente d'ouest en est : l'implantation et la volumétrie des constructions seront le résultat de l'adéquation entre les altimétries particulières du site et de l'assise du bâti ;

- des vues à préserver sur la Forêt domaniale ;
- des vues vers les côteaux
- de l'impact du projet sur le paysage d'entrée de ville.

#### b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et les différents secteurs du site participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

En cas d'implantation de clôtures à l'intérieur du site, elles seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue.

#### c) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

#### d) Proposer une architecture cohérente et de qualité

## ANNEXE 1 – PROPOSITION DE REGLEMENT DE L'OAP Ferme de la Londe

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié.

Les bâtiments de la ferme qui seront préservés sur le site devront faire partie intégrante du projet d'aménagement. Le mur d'enceinte de la ferme sera également conservé et mis en valeur.

Les futures aménagement et constructions devront :

- Privilégier les ossatures bois et l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Favoriser la mise en place de technique de récupération et réutilisation des eaux pluviales ;
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans le respect des éléments paysagers à préserver ;

Une attention doit être portée quant à la sobriété énergétique de l'opération (éclairage public, maîtrise de l'orientation de l'émission, niveau d'éclairage limité...).

### e) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables s'adaptant aux enjeux environnementaux et de paysage liés à la localisation du site.

### f) Implantation des constructions

Aucune construction ne pourra s'implanter au sein d'un périmètre de risque industriel, matérialisant une Zone d'Effets Irréversibles (ZEI).

### g) Volume des constructions

La hauteur des constructions destinées à de l'activité devra être cohérent avec le bâti avoisinant.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

### h) Matériaux et couleurs

*Voir Dispositions Générales.*

### i) Façades et toitures

*Voir Dispositions Générales.*

### j) Extensions et annexes

*Voir Dispositions Générales.*

### k) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

## ANNEXE 1 – PROPOSITION DE REGLEMENT DE L'OAP Ferme de la Londe

L'opération intégrera au moins un espace public dédié aux usages des futurs employés, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

Plus globalement, le site sera végétalisé et la trame verte existante sera préservée.

**ANNEXE 1 – PROPOSITION DE REGLEMENT DE L'OAP Ferme de la Londe**