



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

Le Président,
Bernard LEROY

1. Modification n°3

Notice des modifications apportées et justifications



SOMMAIRE

1. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN.....	5
2. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE	5
2.1. La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF	5
2.2. L'enquête publique.....	6
2.3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire	6
2.4. Mise en application du PLUiH modifié.....	6
1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	9
1.1. Objectifs	9
1.2. Les pièces modifiées	9
2. MODIFICATIONS DES ANNEXES	43

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

2. Présentation des étapes de la procédure

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

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

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

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

2.2. L'enquête publique

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

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

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

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

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

2.4. Mise en application du PLUiH modifié

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

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

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

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

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

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

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

Les modifications apportées au PLUiH et leurs justifications

1. Modifications réglementaires

1.1. Objectifs

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

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

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

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

1.2. Les pièces modifiées

A. Les modifications apportées au règlement écrit

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

Zonage	Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
N	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Règles générales	110	La règle « <i>en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m²</i> » est modifiée comme suit : « <i>en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que, sur une même unité foncière, la surface totale d'emprise au sol cumulée pour ce type de construction ne soit pas supérieure à 150 m²</i> ».	L'objectif de clarifier une règle qui était jusqu'alors considérée comme difficile à interpréter et source d'ambiguïtés.

U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50, 86, 118	Le règlement précise désormais que les dispositions énoncées en introduction de la partie relative à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » s'appliquent également pour les « habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés ».	L'objectif est de rappeler que ce type d'habitation est elle aussi concernée par les attentes du règlement en matière d'intégration paysagère et de respect de l'environnement bâti comme naturel.
U, A et N	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures Dispositifs de production d'énergie renouvelable	56, 90, 121	Le règlement précise désormais deux nouvelles conditions à l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques : <ul style="list-style-type: none"> • cela ne concerne que l'habitat individuel ; • celle que « <i>leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.</i> » 	Les objectifs sont de faire en sorte que cette règle ne concerne pas l'habitat collectif ou tertiaire et que ce type d'installation respecte l'aspect extérieur et l'architecture des toitures sur lesquelles ils se trouveraient installés.
U, A & N	Desserte par les voies publiques ou privées Accès – Règles générales	70, 99, 131	Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposée en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains.	L'objectif est d'éviter la mise en danger des automobilistes et des passants en cas de création d'un accès à une construction depuis une route jugée sui serait jugée dangereuse.

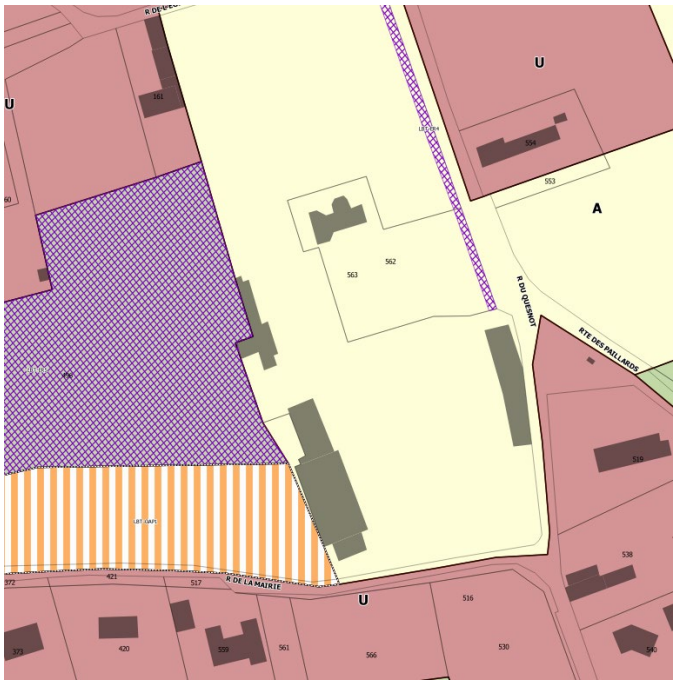

B. Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

LE BEC-THOMAS : ROUTE DES PAILLARDS

Pourquoi cette modification ?

Afin d'autoriser d'éventuels changements de destination de bâtiments situés en zone agricole, mais qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole et qui pourraient avoir besoin d'évoluer dans les années à venir. Le choix de l'Agglomération Seine-Eure est de permettre cette évolution et la transformation des bâtiments existants, plutôt que de créer des constructions nouvelles comme le permettrait un classement en STECAL.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)





Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Secteur de la route des Paillards – Bâtiments de la parcelle A 563 classés en zone agricole.</p> 	<p>Zonage n°1 – Deux bâtiments implantés sur la parcelle A 563 désormais identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (bâtiments où s'appliquent les étoiles noires).</p> 

LOUVIERS : RUE JULIE-VICTOIRE DAUBIE

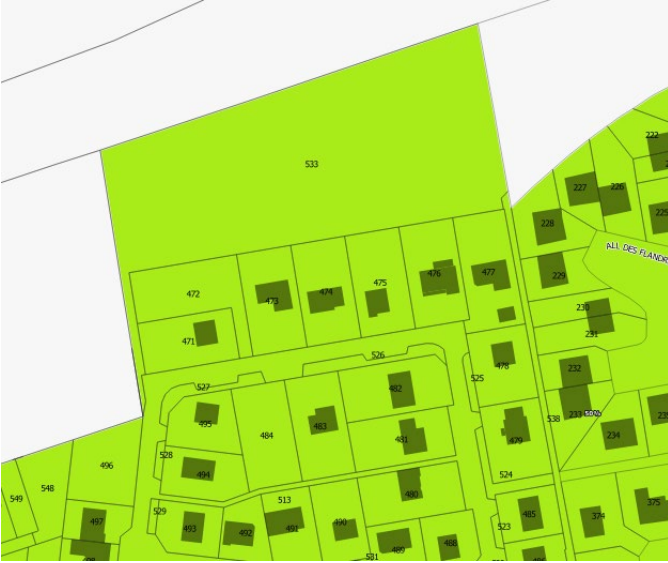

Pourquoi cette modification ?

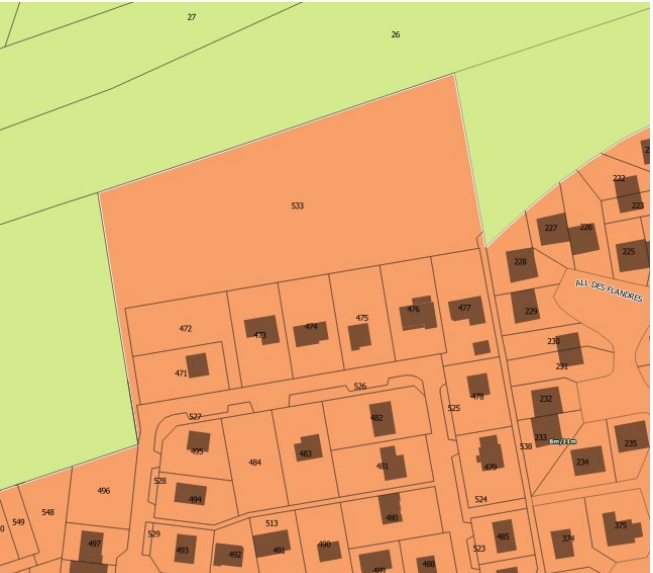

Contenir l'urbanisation dans un secteur résidentiel et situé en lisière de la Forêt de Bord. Permettre ainsi la préservation de terrains en pleine terre et éviter la poursuite de l'étalement urbain. La création d'un verger est également envisagée sur cette parcelle.

Modification du règlement graphique (zonage)

<p><i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du zonage modifié</i></p>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur de la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 classée en zone U.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La parcelle AO 533 est désormais classée en zone naturelle (N).</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur de la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 classée en zone U.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – La parcelle AO 533 fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.</i></p> 

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

<p><i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</i></p>
<p><i>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 concernée par un minimum de 50% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i></p> 	<p><i>La parcelle AO 533 n'est désormais plus concernée par une règle minimum d'espaces libres à préserver.</i></p> 



<p><i>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du plan des hauteurs modifié</i></p>
<p><i>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié – Parcelle AO 533 avec une règle de 8m maximum à l'égout ou au sommet de l'acrotère et de 11m maximum au faîtage.</i></p> 	<p><i>Le plan des hauteurs renvoie désormais à l'application du règlement de la zone naturelle pour la parcelle AO 533.</i></p> 

LOUVIERS : RUE DU CAPITAINE ADRIEN BRETON

Pourquoi cette modification ?

Afin de préserver la spécificité architecturale du quartier sur les points tels que l'aspect extérieur des constructions (matériaux, couleurs, toitures, intégration des volets roulants, ...), la morphologie du bâti (implantation, hauteurs), ...

☐ Modification du règlement graphique (zonage)


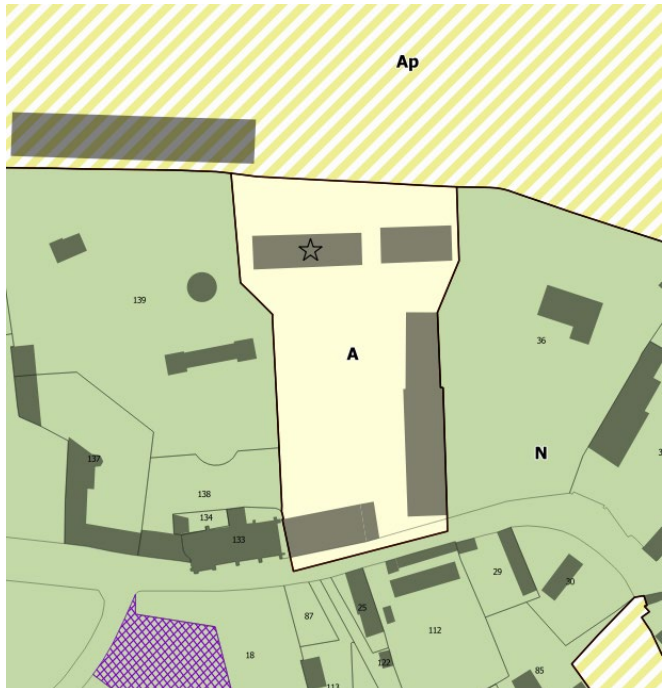
<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°2 – Secteur de la rue du Capitaine Adrien Lebreton classé en zone U.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Les parcelles AZ0029 à AZ0067 font désormais l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du CU. Les règles à respecter figurent en annexe 2 du règlement du PLUiH (2.4 Catégorie A).</i></p> 

LE MESNIL-JOURDAIN : RUE DE L'ÉGLISE

Pourquoi cette modification ?

Le bâtiment concerné est un hangar et n'a pas vocation à changer de destination dans les années à venir.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

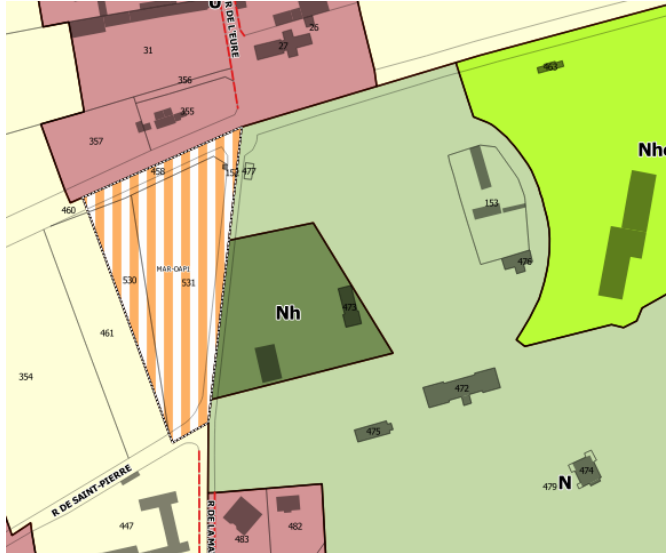
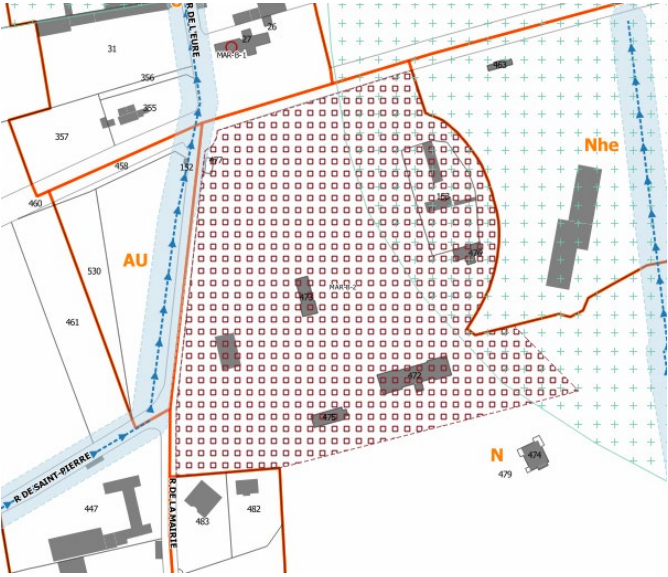

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur de la rue de l'Eglise – Deux bâtiments de la parcelle AC 55 identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour créer de l'hébergement touristique.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Le bâtiment de droite est un hangar qui n'a pas vocation à devenir un hébergement touristique dans l'avenir. La possibilité de changement de destination est retirée.</i></p> 

MARTOT : CHATEAU – RUE DE LA MAIRIE

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre la création d'habitat ponctuel sur un secteur dont la qualité paysagère doit être préservé en parallèle de tout projet de construction, ainsi que pour protéger le caractère naturel et patrimonial du site. Un certain nombre d'arbres sont protégés dans le cadre de la modification n°3 du PLUiH au titre du L.151-23 du CU pour leurs propriétés écologiques et leur rôle dans le fonctionnement de la Trame Verte, Bleue et Noire locale.

Modification du règlement graphique (zonage)

<p><i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du zonage modifié</i></p>
<p><i>Zonage n°1 – Parc du Château de Martot – parcelles B473 et B479 classées en zone N.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Un STECAL Nh couvre en partie la parcelle B479 et la parcelle B473 en complet.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Parc du Château de Martot – le parc et les bâtiments qui s’y trouvent sont protégés dans leur ensemble au titre de l’article L.151-19 du CU.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1 avec l’application d’un STECAL Nh. La protection patrimoniale est désormais uniquement rapportée sur les bâtiments existants. Les arbres implantés le long de la rue de la Mairie sont désormais protégés au titre du L.151-23 du CU.</i></p> <p><i>Les arbres qui composent le parc du Château sont également protégés étant donné qu’ils participent à la qualité paysagère et écologique sur le site. Le repérage des arbres à protéger a fait l’objet d’une analyse sur le terrain avec les élus de la commune. Chaque arbre protégé est désormais référencé à travers l’annexe 2 du règlement du PLUiH (Catégorie D.).</i></p> 

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

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 29/06/2023

Parc du Château de Martot sans minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.



Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié

Le secteur classé en zone Nh se voit désormais appliquer une règle minimum de 65% d'espaces libres de pleine terre à préserver.



Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023

Le plan des hauteurs renvoie à l'application du règlement de la zone N pour le parc du Château de Martot.



Extrait du plan des hauteurs modifié

Le secteur classé en zone Nh se voit désormais appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage.



PITRES : ZONE D'ACTIVITES DES FRESNEAUX

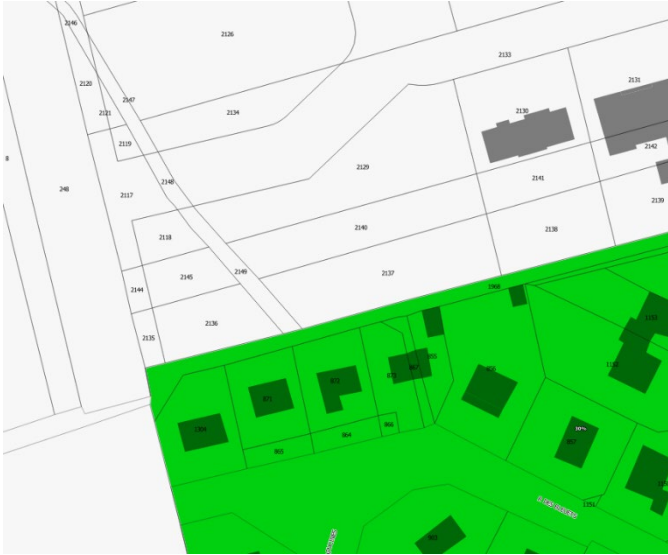
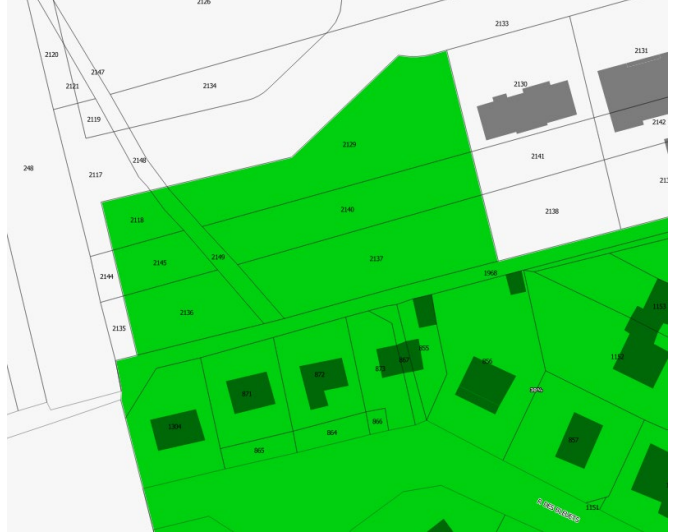
Pourquoi cette modification ?



Permettre la création d'une résidence pour personnes âgées en prolongement d'un quartier résidentiel et sur des terrains qui ne présentent pas d'opportunité de développement économique.

Modification du règlement graphique (zonage)

<p><i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du zonage modifié</i></p>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 classées en zone Uza.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sont désormais classées en zone U.</i></p> 
<p><i>Zonage n°2 – Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 classées en zone Uza.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – Même modification que pour le zonage n°1.</i></p> 

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

<p><i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié</i></p>
<p><i>Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sans minimum d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i></p> 	<p><i>Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 se voient désormais appliquer une règle minimum de 30% d'espaces libres de pleine terre à préserver.</i></p> 


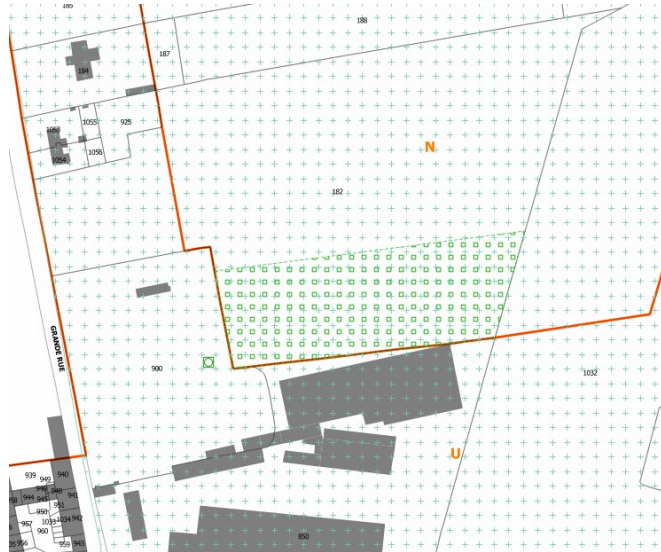
<p><i>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du plan des hauteurs modifié</i></p>
<p><i>Secteur rue Marie Curie – parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 sans règles de hauteur maximum à respecter.</i></p> 	<p><i>Les parcelles C 2118, C 2149, C2129, C2140, C2137, C2145, C2136 se voient désormais appliquer une règle de hauteur maximum de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtiage.</i></p> 

SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : SECTEUR LABELLE

Pourquoi cette modification ?

Pour garantir la préservation du bosquet d'arbres implantés en limite nord du site Labelle, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Modification du règlement graphique (zonage)

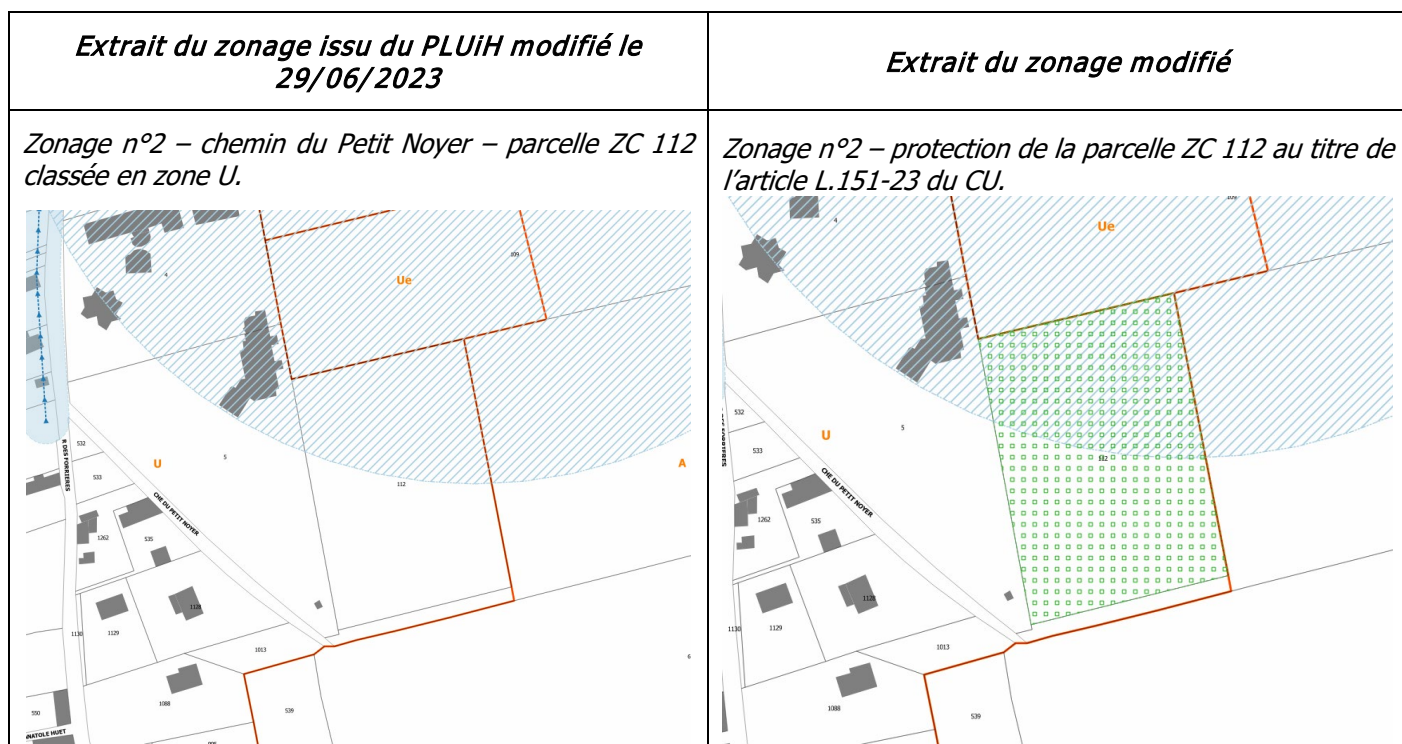
<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°2 – parcelle A182 classée à la fois en zone U et en zone N, sans protection particulière.</i></p> 	<p><i>Zonage n°2 – la partie sud de la parcelle A182, correspondant au bosquet existant en limite nord de la friche Labelle, est désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du CU.</i></p> 

TERRES DE BORD : CHEMIN DU PETIT NOYER

Pourquoi cette modification ?

Pour garantir la préservation paysagère de ce terrain classé en zone urbaine et répondre ainsi aux objectifs de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire dont la présence est d'autant plus importante aux abords des zones urbanisées.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)



C. Les modifications apportées aux OAP

CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : OAP RUE DE LA COOPERATIVE, CHEMIN DES FORRIERES ET CHEMIN DES MARAICHERS

Pourquoi cette modification ?



Pour revoir l'ordre de priorités dans la programmation des futures opérations d'habitat sur la commune

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 ». La programmation de l'aménagement du site de la Coopérative inverse le phasage à respecter : le secteur est devra être aménagé en premier, suivi du secteur ouest. Le document précise par ailleurs, à travers le volet « programmation » de chacune des OAP concernées, l'ordre de priorités pour les aménagements à réaliser :

- Ensemble du secteur couvert par l'OAP du chemin des Forrières ;
- Secteur est de l'OAP rue de la Coopérative ;
- Secteur ouest de l'OAP rue de la Coopérative ;
- Ensemble du secteur couvert par l'OAP du chemin des Maraîchers.

Modification du schéma de l'OAP rue de la Coopérative

<p><i>Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du document 5c. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°1 modifié</i></p>
<p><i>OAP rue de la Coopérative – le secteur ouest doit être aménagé en priorité.</i></p> 	<p><i>L'OAP et son schéma précise désormais que l'aménagement du secteur est doit se faire en priorité sur celui du secteur ouest.</i></p> 

LOUVIERS : OAP RUE DU 11 NOVEMBRE

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP rue du 11 Novembre est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	177	<ul style="list-style-type: none"> - La règle fixant un minimum de 0,5 place de stationnement pour un logement locatif social de moins de 3 pièces est supprimée - La règle fixant un minimum d'une place de stationnement pour un logement financé par un prêt aidé de l'Etat est supprimée. Il en va de même pour l'exception accordée à ces mêmes logements situés à moins de 500m d'un point de desserte par un service de transport collectif en site propre. - Le règlement précise désormais entre parenthèses que le logement collectif peut concerner aussi bien de l'accession à la propriété que du logement locatif social. 	<p>L'objectif est tout d'abord de simplifier la règle pour le logement social en ne faisant plus de différence entre ceux de plus de 3 pièces et ceux de moins de 3 pièces.</p> <p>La règle pour les logements collectifs précise désormais qu'elle s'applique bien pour tout type de logement collectif.</p> <p>L'objectif est de maintenir un minimum d'une place de stationnement pour tous les logements individuels et intermédiaires dans ce secteur situés à proximité immédiate de la nouvelle ligne de bus à haut niveau de service, y compris les logements financés par un prêt aidé.</p>

LOUVIERS : OAP NOUVEAU QUARTIER DE LA GARE

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux Voiries et accès	184	- L'OAP évoque dorénavant le fait de renforcer les liens en mobilités douces entre les futurs quartiers d'habitation et le lycée Jean-Baptiste Décretot.	L'objectif est de prévoir une connexion douce entre la zone résidentielle et l'équipement majeur que constitue le lycée. L'OAP fait ainsi écho à l'emplacement réservé inscrit au règlement graphique.
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement	185	- La règle fixant un minimum de 0,5 place de stationnement pour un logement locatif social de moins de 3 pièces est supprimée - La règle fixant un minimum d'une place de stationnement pour un logement financé par un prêt aidé de l'Etat est supprimée. Il en va de même pour l'exception accordée à ces mêmes logements situés à moins de 500m d'un point de desserte par un service de transport collectif en site propre. - Le règlement précise désormais entre parenthèses que le logement collectif peut concerner aussi bien de l'accession à la propriété que du logement locatif social.	L'objectif est tout d'abord de simplifier la règle pour le logement social en ne faisant plus de différence entre ceux de plus de 3 pièces et ceux de moins de 3 pièces. La règle pour les logements collectifs précise désormais qu'elle s'applique bien pour tout type de logement collectif. L'objectif est de maintenir un minimum d'une place de stationnement pour tous les logements individuels et intermédiaires dans ce secteur situés à proximité immédiate de la nouvelle ligne de bus à haut niveau de service, y compris les logements financés par un prêt aidé.
Objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	186	- L'OAP indique que les arbres implantés au niveau de la place de la Gare doivent être préservés.	L'objectif est de garantir la préservation de ces arbres importants pour le fonctionnement de la TVBN locale et la régulation thermique du futur espace public. Ces arbres constituent par ailleurs pour certains un patrimoine à protéger. L'OAP fait écho à la protection L.151-23 affichée à travers le règlement graphique.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Proposer une architecture cohérente et de qualité	187	- L'OAP indique que l'ancienne cheminée présente sur la parcelle AV0007 devra être protégée.	L'objectif est d'assurer la conservation de cet élément patrimonial. L'OAP fait le lien avec la protection L.151-19 affichée à travers le règlement graphique du PLUiH.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	187	- L'OAP affiche désormais une hauteur maximale pour les futures constructions limitée à un totale de quatre niveaux.	L'Objectif est d'assouplir la règle affichée à travers l'OAP en laissant plus de latitude aux futurs projets de constructions à travers une hauteur

Volume des constructions			maximale qui s'exprime en nombre de niveaux et non plus en mètres, tout en s'assurant que les nouvelles constructions n'iront pas au-delà de l'épannelage que l'on a pour habitude de connaître sur la commune de Louviers.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Soigner l'aménagement des espaces non bâtis	187	- L'OAP demande que la future opération menée sur le site prévoit un réaménagement de la place de la Gare.	L'objectif est d'affirmer le besoin de requalification et de restauration de cet espace qui constituera la future porte d'entrée du nouveau quartier de la gare.

<p>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</p>
<p><i>OAP Nouveau quartier de la Gare – schéma d'aménagement</i></p>	<p><i>Le schéma est enrichi de plusieurs éléments et affiche désormais un nouveau principe de cheminement doux à créer avec le lycée J-B D., ainsi que des principes de protection de l'ancienne cheminée (parcelle AV0007) et des arbres présents au niveau de la place de la Gare.</i></p>

MARTOT : OAP DU GRAND REPOS

☐ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

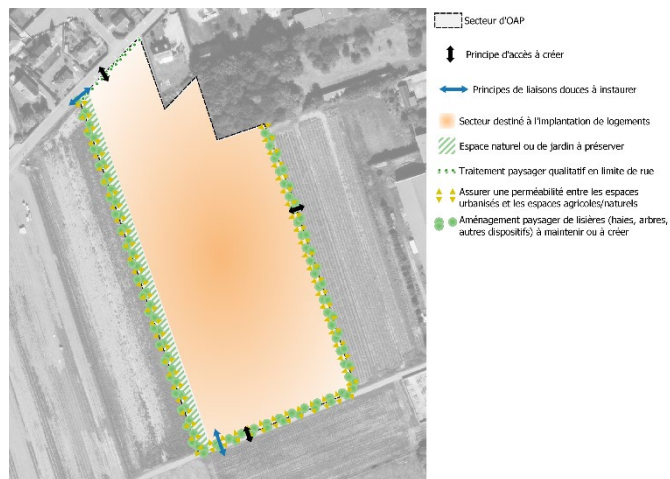
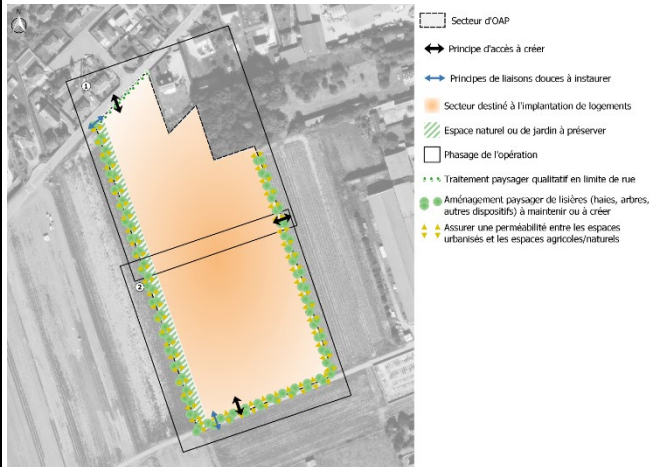
Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	238	- L'OAP mentionne désormais que « L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. »	L'objectif est de faciliter l'aménagement du site à travers une opération unique.
Programmation	242	- L'OAP n'exige plus que l'opération attendue sur le site soit menée en deux phases distinctes.	L'objectif est de faciliter l'aménagement du site à travers une opération unique.

Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023

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

OAP du Grande Repos – schéma d'aménagement

Le schéma n'affiche plus de principe de phasage pour l'opération à mener.



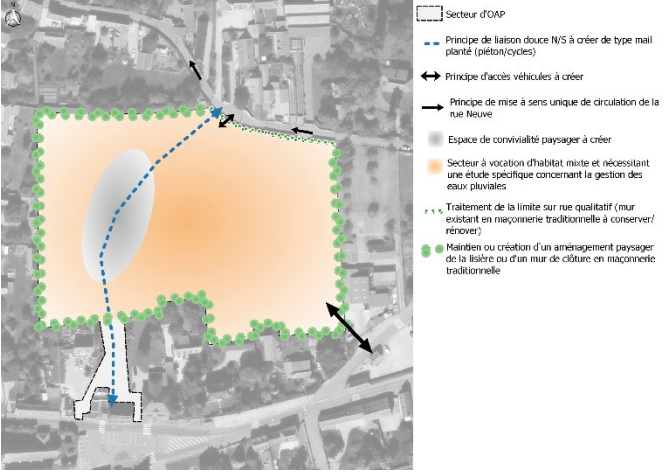
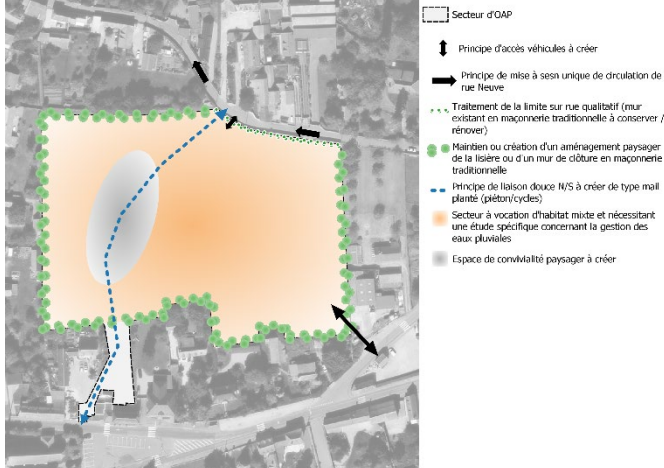
LA HAYE-MALHERBE : OAP RUE NEUVE

Pourquoi cette modification ?

Pour ajuster le périmètre couvert par l'OAP et rectifier un principe de cheminement doux à créer.

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

<p><i>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</i></p>
<p><i>OAP rue Neuve – schéma d'aménagement</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> ▭ Secteur d'OAP — Principe de liaison douce N/S à créer de type mail planté (piéton/cycles) ↔ Principe d'accès véhicules à créer → Principe de mise à sens unique de circulation de la rue Neuve ■ Espace de convivialité paysager à créer ■ Secteur à vocation d'habitat mixte et nécessitant une étude spécifique concernant la gestion des eaux pluviales ⋯ Traitement de la limite sur rue qualitatif (mur existant en maçonnerie traditionnelle à conserver / rénover) ● Maintien ou création d'un aménagement paysager de la lièze ou d'un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle 	<p><i>Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de son extrémité sud. Le principe d'accès en mode doux est déplacé.</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> ▭ Secteur d'OAP ↔ Principe d'accès véhicules à créer → Principe de mise à sens unique de circulation de la rue Neuve ⋯ Traitement de la limite sur rue qualitatif (mur existant en maçonnerie traditionnelle à conserver / rénover) ● Maintien ou création d'un aménagement paysager de la lièze ou d'un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle — Principe de liaison douce N/S à créer de type mail planté (piéton/cycles) ■ Secteur à vocation d'habitat mixte et nécessitant une étude spécifique concernant la gestion des eaux pluviales ■ Espace de convivialité paysager à créer


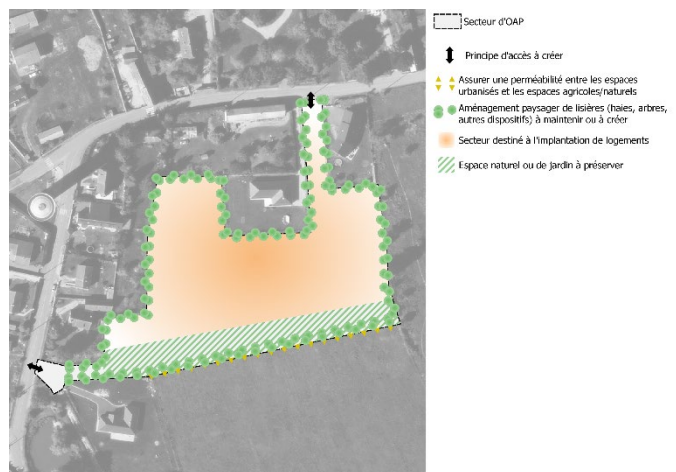
LA VACHERIE : OAP CARCOUËT

Pourquoi cette modification ?

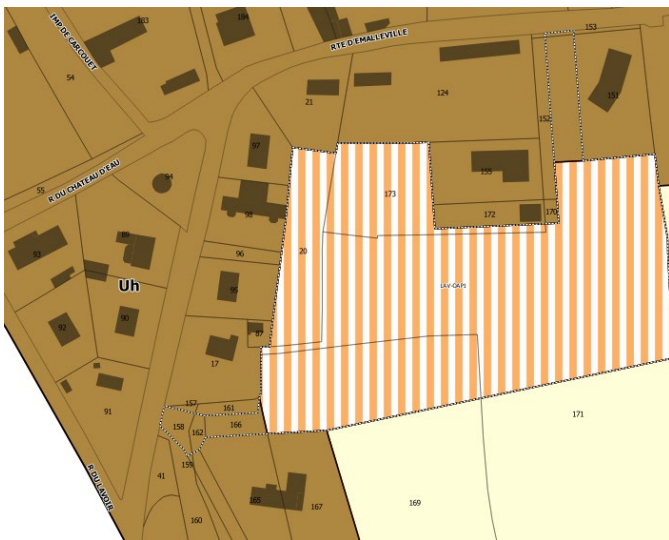
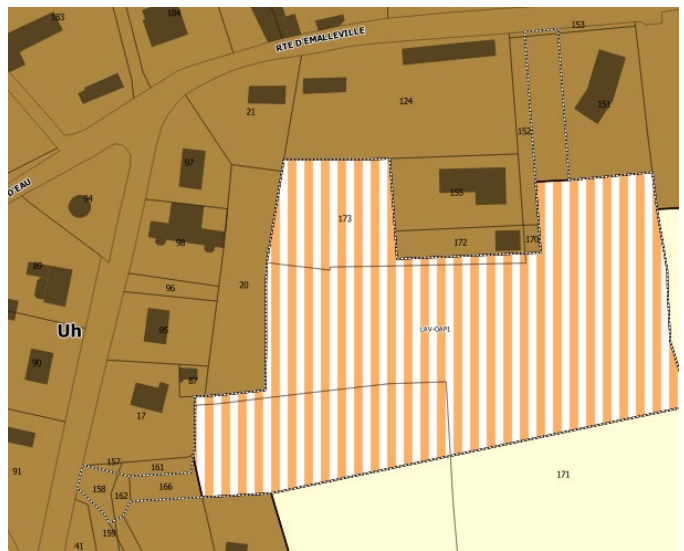
Pour rectifier une erreur matérielle et sortir du périmètre de l'OAP un espace de fonds de jardins déjà rattachés à des constructions principales et qui n'ont donc pas à figurer en zone AU mais plutôt en zone U. L'objectif de la modification est également de supprimer le phasage de l'opération afin que celle-ci puisse être menée en un seul tenant.

▣ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

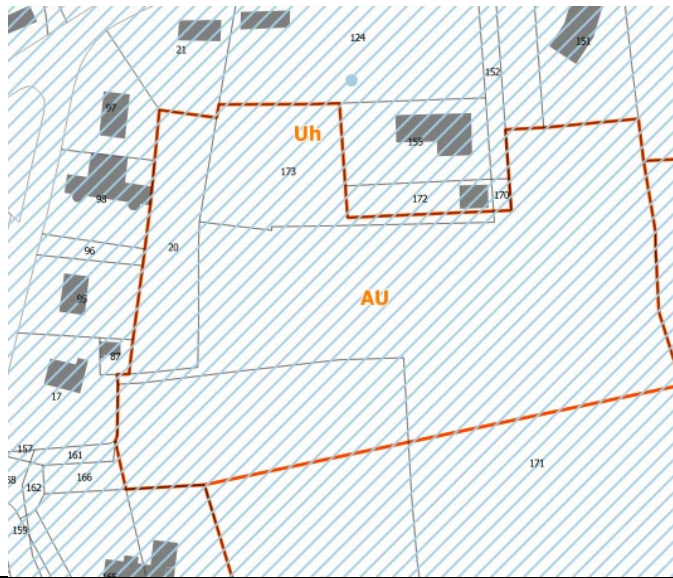
La modification concerne le document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 ». L'OAP Carcouët est modifiée sur les points suivants :

<p>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5d. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°2 » modifié</p>
<p>OAP Carcouët – schéma d'aménagement</p>  <ul style="list-style-type: none"> ▭ Secteur d'OAP ↔ Principe d'accès à créer ■ Secteur destiné à l'implantation de logements ▨ Espace de jardin à préserver ▭ Aménagement de l'opération soumise à programmation ⚡ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels ● Aménagement paysager de loisirs (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer 	<p><i>Le périmètre de l'OAP est modifié au niveau de sa frange ouest. La parcelle ZD 20 est sortie du périmètre de l'OAP. La programmation est supprimée. L'aménagement du site pourra se faire d'un seul tenant.</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> ▭ Secteur d'OAP ↓ Principe d'accès à créer ⚡ Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels ● Aménagement paysager de loisirs (haies, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer ■ Secteur destiné à l'implantation de logements ▨ Espace naturel ou de jardin à préserver

Modification du règlement graphique (zonage)

<p>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du zonage modifié</p>
<p>Zonage n°1 – Hameau de Carcouët – Parcelle ZD 20 classée en zone AU.</p> 	<p>Zonage n°1 – La parcelle ZD 20 est désormais classée en zone urbaine (U).</p> 

Zonage n°2 – Hameau de Carcouët – Parcelle ZD 20 classée en zone AU.



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



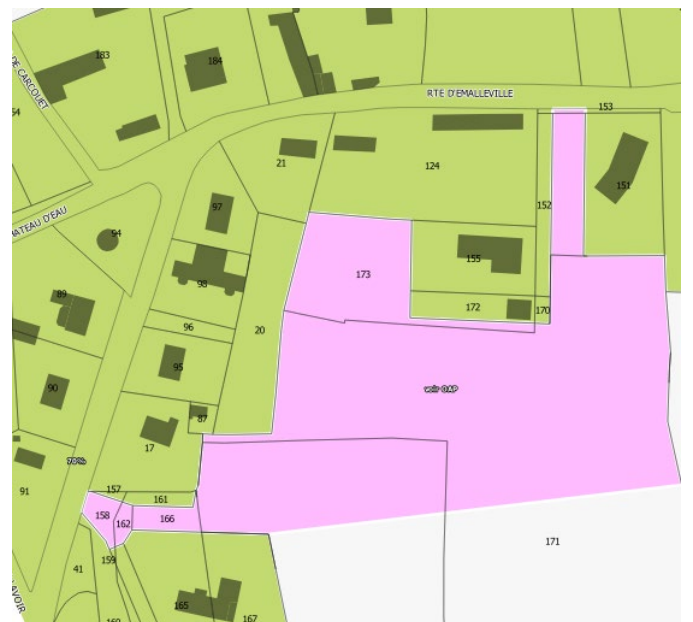
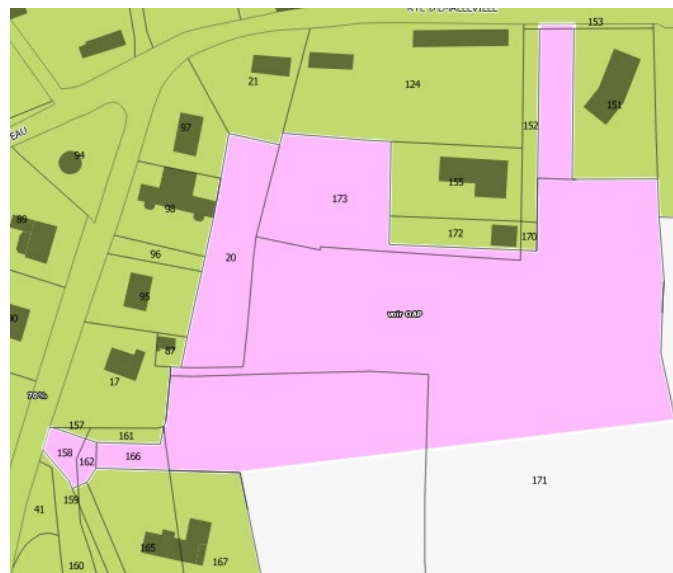
Modification du plan des espaces libres de pleine terre et du plan des hauteurs

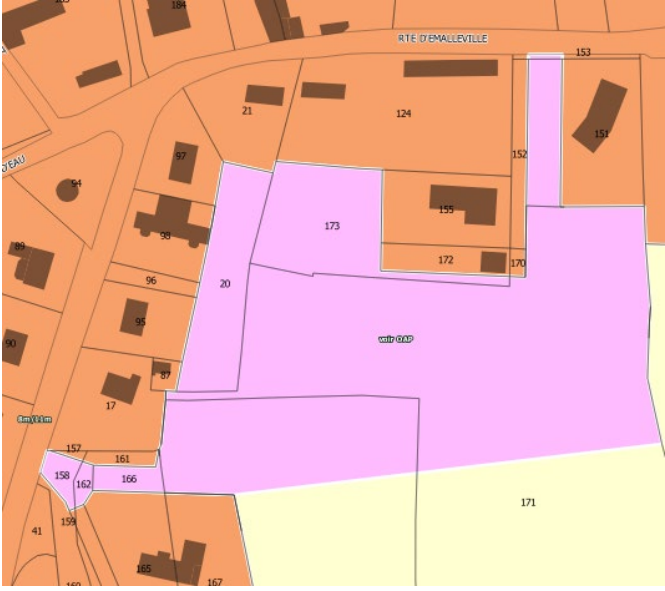
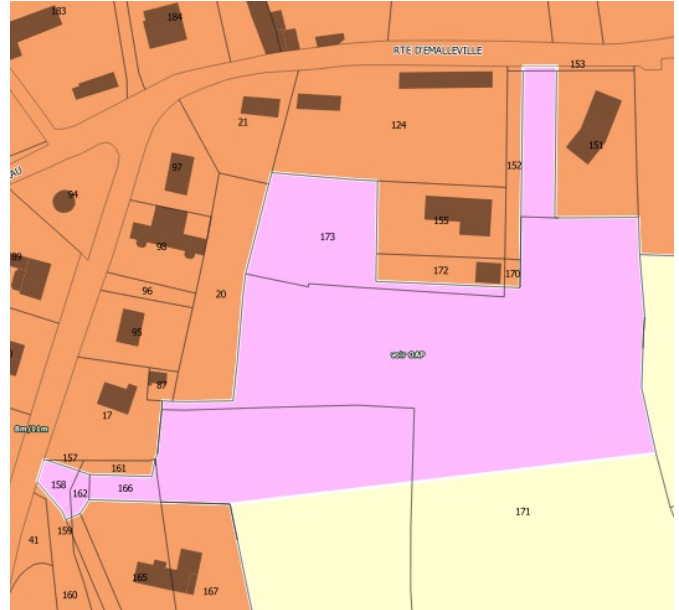
Extrait du plan des espaces libres de pleine terre issu du PLUiH modifié le 29/06/2023

Extrait du plan des espaces libres de pleine terre modifié

Zonage n°2 – Hameau de Carcouët – Le plan des espaces libres renvoie à l'application de l'OAP Carcouët au niveau de la parcelle ZD 20.

La parcelle ZD 20 est désormais concernée par un minimum de 70% d'espaces libres de pleine terre à préserver.



<p><i>Extrait du plan des hauteurs issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i></p>	<p><i>Extrait du plan des hauteurs modifié</i></p>
<p><i>Secteur la rue Julie-Victoire Daubié – Le plan des hauteurs renvoie à l'application de l'OAP Carcouët au niveau de la parcelle ZD 20.</i></p> 	<p><i>La parcelle ZD 20 est désormais concernée par l'application d'une règle de 8m maximum à l'égout ou au sommet de l'acrotère et de 11m maximum au faîtage.</i></p> 


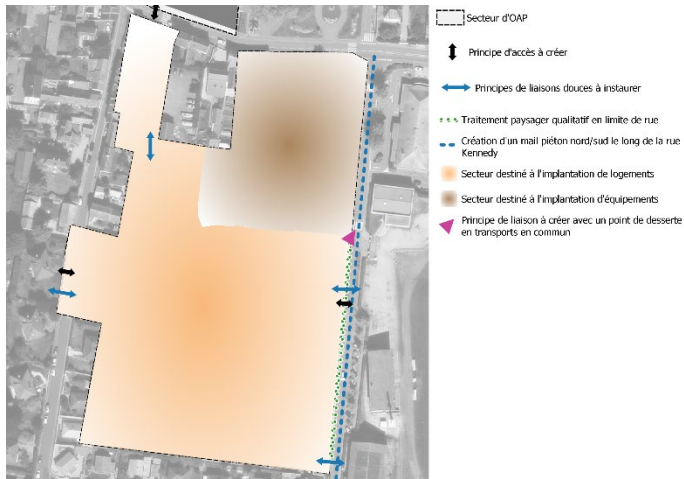
PONT-DE-L'ARCHE : OAP COLLEGE

Pourquoi cette modification ?

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

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». Le schéma de l'OAP Collège est modifié comme suit :

<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</p>
<p><i>OAP Collège – schéma d'aménagement</i></p>  <p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principes de liaisons douces à instaurer ▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun *** Traitement paysager qualitatif en limite de rue Secteur destiné à l'implantation de logements Secteur destiné à l'implantation d'équipements </p>	<p><i>La parcelle B1864 est désormais entièrement couverte par l'OAP Collège (sa partie nord était jusqu'alors couverte par le périmètre de l'OAP Delamare). La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage).</i></p> <p><i>Un principe de liaison de création de mail piéton est inscrit le long de la rue Kennedy.</i></p>  <p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer Principes de liaisons douces à instaurer *** Traitement paysager qualitatif en limite de rue --- Création d'un mail piéton nord/sud le long de la rue Kennedy Secteur destiné à l'implantation de logements Secteur destiné à l'implantation d'équipements ▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun </p>

PONT-DE-L'ARCHE : OAP DELAMARE

Pourquoi cette modification ?

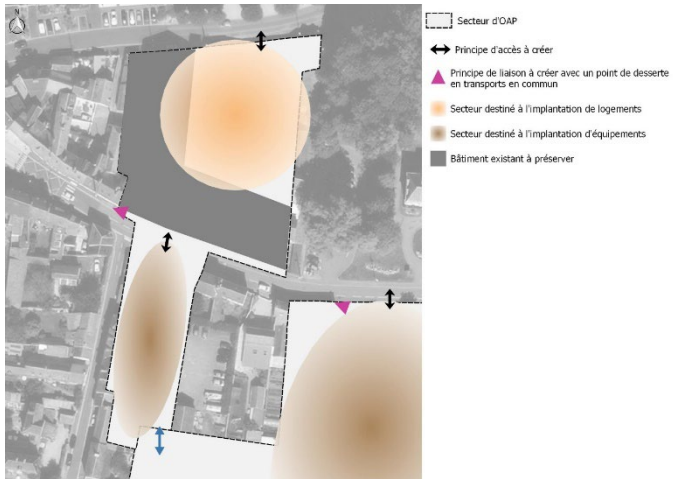
Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

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

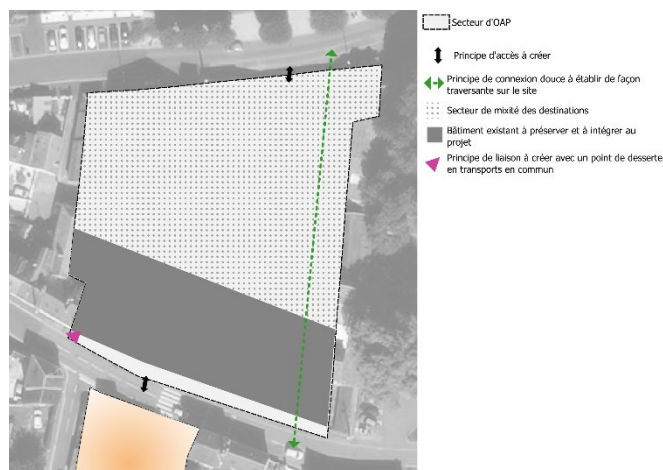
La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Delamare est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	26	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP a désormais pour objectif de proposer une mixité d'usages sur le site et plus seulement de l'habitat. La notion d'activités est introduite. - L'OAP précise que l'aménagement du site devra prévoir un maintien d'une activité économique sur le site, à hauteur minimum de 20% de surface de plancher de l'opération. - L'OAP fixe une densité résidentielle minimum de 25log./ha. 	L'objectif est de permettre une certaine mixité fonctionnelle sur le site et de traduire la volonté de la commune de conserver de l'activité économique à cet endroit, central pour le village de Pont-de l'Arche. Le secteur, bien qu'il soit destiné à accueillir un certain nombre de logements, n'a pas vocation à être uniquement résidentiel.

<p>Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement</p> <p>Véhicules motorisés</p>	<p>27</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement minimum prévues pour l'habitat collectif est désormais de 1 place, sans attente supplémentaire concernant le stationnement visiteurs. - Il est désormais précisé qu'il est possible de déroger à ces normes minimales et de se contenter de 0,5 place par logement en cas de mise en place de solutions alternatives jugées innovantes. - L'OAP précise désormais que le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination de commerces, activités de services et autres activités de secteurs secondaire et tertiaire sera à apprécier au regard de l'importance et des caractéristiques des projets présentés. 	<p>L'objectif est de réglementer tout en laissant la place à l'appréciation des besoins en fonction de chaque projet et de favoriser les propositions de solutions nouvelles afin de limiter le nombre de véhicules sur site.</p>
<p>Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement</p> <p>Deux-roues non motorisés</p>	<p>27</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais que chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement dédié aux modes doux, à raison d'une place pour 5 emplois prévus à travers chaque projet. 	<p>L'objectif est d'assurer la création d'un minimum de places dédiées aux modes doux, d'autant plus dans un secteur où il n'est pas forcément évident d'accéder en véhicule motorisé.</p>
<p>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement</p>	<p>28</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais que seule une partie des bâtiments existants sur le site pourront être conservés. - Il est également écrit que les constructions nouvelles devront s'intégrer au tissu environnant, et permettre un dialogue architectural avec les constructions anciennes conservées à l'intérieur du périmètre de l'OAP. 	<p>L'objectif est à la fois d'assouplir les possibilités d'aménagement et de constructions sur le site, tout en veillant à la qualité architecturale et à l'insertion des projets dans l'environnement bâti, en centre-bourg.</p>

<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</p>
<p><i>OAP Delamare – schéma d'aménagement</i></p>  <p> Secteur d'OAP Principe d'accès à créer ▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun Secteur destiné à l'implantation de logements Secteur destiné à l'implantation d'équipements Bâtiment existant à préserver </p>	<p><i>Le secteur préférentiel pour la création de logements est retiré. Le schéma matérialise un principe de mixité des destinations, entre habitat et activités économiques.</i></p> <p><i>La parcelle B1864 est désormais retirée de l'OAP Delamare et intégrée à l'OAP Collège. La modification du périmètre est également précisée au niveau du règlement graphique n°1 (zonage).</i></p>

Un principe de connexion douce traversante est désormais inscrit sur le schéma de l'OAP.



PONT-DE-L'ARCHE : OAP BONNET

Pourquoi cette modification ?

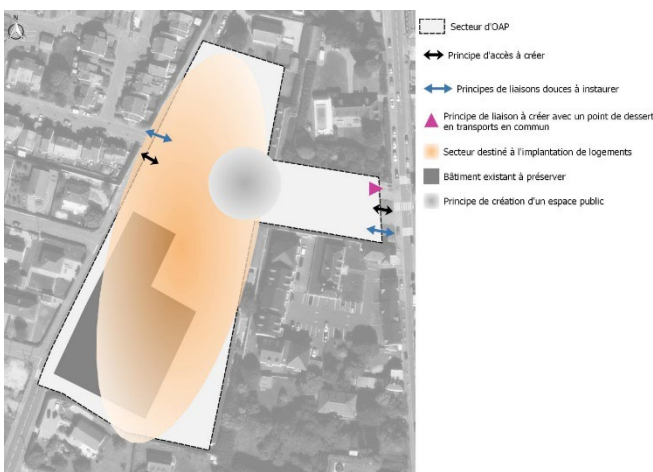
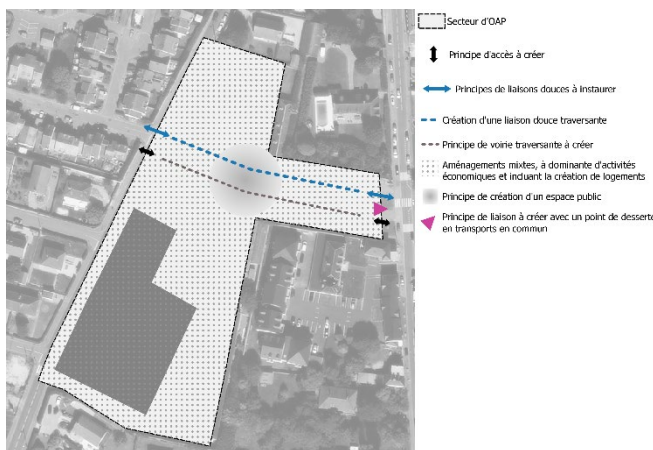
Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

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

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Bonnet est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	19	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP a désormais pour objectif de proposer une mixité d'usages sur le site et plus seulement de l'habitat. Le développement d'activités économiques est désormais inscrit comme objectif dominant dans l'aménagement du secteur. - Le fait que l'aménagement du site doive se faire à travers une opération unique est supprimé. - L'OAP fixe une densité résidentielle brute minimum de 20log./ha. - L'OAP précise désormais qu'au moins une partie des bâtiments existants devra être réutilisée. 	<p>L'objectif est de permettre une certaine mixité fonctionnelle sur le site et de traduire la volonté de la commune de développer de l'activité économique à cet endroit, central pour le village de Pont-de-l'Arche. Le secteur, bien qu'il soit destiné à accueillir un certain nombre de logements, a vocation à être avant tout dédié à l'activité économique et pas uniquement à un rôle résidentiel.</p> <p>La réutilisation d'au moins une partie des bâtiments existants s'explique par la volonté de conserver une partie du patrimoine présent sur le site et de ne pas créer que du neuf sur ce secteur.</p>

<p>Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement</p> <p>Véhicules motorisés</p>	<p>20</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais que le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à destination d'activités présentes ou prévues sera à apprécier au regard de l'importance et des caractéristiques des projets présentés. - Les normes de stationnement liées aux constructions à destination d'habitat sont maintenues. 	<p>L'objectif est de réglementer tout en laissant la place à l'appréciation des besoins en fonction de chaque projet.</p> <p>Le maintien des normes en lien avec l'habitat se justifie au regard des mêmes normes appliquées sur les autres secteurs de projets affichés à travers le PLUiH pour la commune de Pont-de-l'Arche.</p>
<p>Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement</p> <p>Deux-roues non motorisés</p>	<p>20</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais que chaque projet devra prévoir la création d'un espace de stationnement dédié aux modes doux, à raison d'une place pour 5 emplois prévus à travers chaque projet. 	<p>L'objectif est d'assurer la création d'un minimum de places dédiées aux modes doux, d'autant plus dans un secteur où il n'est pas forcément évident d'accéder en véhicule motorisé.</p>

<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</p>
<p><i>OAP Bonnet – schéma d'aménagement</i></p>  <p> <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur d'OAP ↔ Principe d'accès à créer ↔ Principes de liaisons douces à instaurer ▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun ■ Secteur destiné à l'implantation de logements ■ Bâtiment existant à préserver ■ Principe de création d'un espace public </p>	<p><i>Le secteur préférentiel pour la création de logements est retiré. Le schéma matérialise un principe de mixité des destinations, à dominante d'activités économiques en incluant également de l'habitat.</i></p> <p><i>Le principe de voirie traversante et de voie douce à créer sont matérialisés sur le schéma.</i></p>  <p> <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur d'OAP ↓ Principe d'accès à créer ↔ Principes de liaisons douces à instaurer --- Création d'une liaison douce traversante --- Principe de voirie traversante à créer □ Aménagements mixtes, à dominante d'activités économiques et incluant la création de logements ■ Principe de création d'un espace public ▲ Principe de liaison à créer avec un point de desserte en transports en commun </p>

SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : OAP LABELLE

Pourquoi cette modification ?

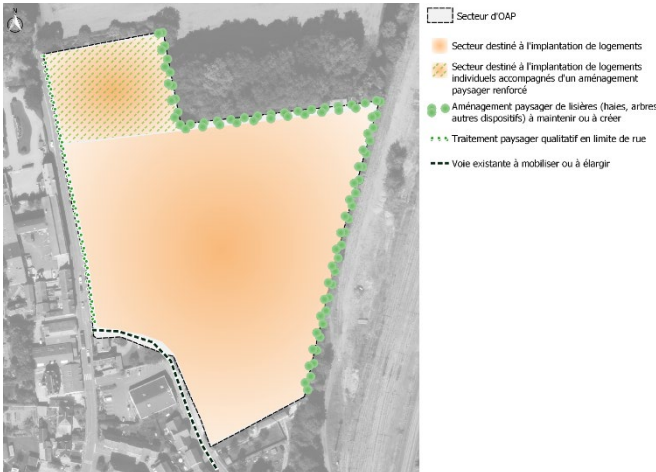

Pour adapter l'OAP au projet d'aménagement envisagé par la commune et qui s'appuie sur une étude pré-opérationnelle réalisée depuis l'approbation du PLUiH.

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « *5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3* ». L'OAP Labelle est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	123	<ul style="list-style-type: none"> - L'objectif est désormais de développer sur le site au moins 60 logements, contre 80 précédemment. - La part de logements locatifs attendus est ramenée à 15% minimum, contre 20% précédemment. - L'OAP précise désormais que les bâtiments présents sur le site pourront aussi être transformés en locaux pour de l'activité économique, en plus de l'habitat et de l'équipement. 	<p>L'objectif est d'adapter l'OAP quant aux capacités réelles du site à produire de l'habitat et dans des proportions et typologies acceptables pour la commune.</p> <p>L'objectif est également de renforcer la capacité du site à produire de la mixité fonctionnelle.</p>
Objectif poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux Voiries et accès	123	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais que l'accès au site se fera depuis la rue du Fossé Cavé (en plus de l'accès depuis la Grande rue). L'élargissement de cette rue est donc de fait désormais clairement attendu. - L'OAP précise aussi que les cheminements doux pourront se connecter à la voie verte attendue sur le foncier détenu par la SNCF côté est. 	<p>Ces modifications permettent d'adapter l'OAP aux nouvelles attentes en matière de mobilités et d'accès au site.</p>
Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés et deux-roues non motorisés	124	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais des minimums de stationnement attendus en fonction des catégories de logements - De nouvelles dispositions sont également ajoutées à la partie sur les deux-roues non motorisés, notamment le fait qu'il devra être prévu un ratio de 1 place pour 5 personnes en cas de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. 	<p>Le but est d'être plus précis quant au nombre de places de stationnement à produire à travers la future opération, plutôt que de renvoyer uniquement aux dispositions générales des OAP.</p>
Objectif poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	125	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise désormais que « les logements individuels feront l'objet d'un projet d'aménagement extérieur comportant la plantation d'arbres d'essence locale ». - Le séquoia présent dans la partie nord du site devra être préservé. 	<p>Cette modification permet de préciser que la plantation d'arbres obligatoire ne concerne que les logements individuels.</p>
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement	126	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise que ce sont les rez-de-chaussée qui sont concernés par la règle de surélévation de 20cm par rapport au niveau de référence des plus hautes eaux - La vue sur le château doit être préservée dans les deux sens (depuis et vers le château). Idem avec l'allée de platanes côté est. 	<p>Pour le premier cas, l'objectif est de clarifier ces dispositions pour faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation de droit du sol.</p> <p>Pour le second cas, l'OAP vise à insister sur le principe de maintien d'une covisibilité entre le site d'opération, le château et l'allée de platanes.</p>
Objectifs poursuivis en matière d'insertion	126	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP est complétée avec de nouvelles dispositions concernant les clôtures. 	<p>L'objectif est d'enrichir l'OAP avec ces règles jugées importantes pour</p>

<p>architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé</p>			<p>assurer la qualité de la future opération.</p>
<p>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Volume des constructions</p>	127	<ul style="list-style-type: none"> - Les règles de hauteurs maximales sont modifiées et passent à 9m pour les logements individuels (contre 8m précédemment) et 12m pour les logements collectifs (contre 10m précédemment) tandis que la référence à l'altimétrie NGF est supprimée. 	<p>L'objectif est de donner plus de marge de manœuvre dans la conception des futures habitations, sans que cela n'impacte négativement la qualité architecturale du projet ni ses répercussions sur le paysage bâti du secteur.</p>
<p>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Façades et toitures</p>	127	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP précise de nouvelles dispositions concernant l'aspect extérieur des façades et toitures pour les logements individuels, collectifs et groupés. 	<p>L'objectif est d'enrichir l'OAP avec ces règles jugées importantes pour assurer la qualité de la future opération.</p>
<p>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> <p>Soigner l'aménagement des espaces non bâtis</p>	128	<ul style="list-style-type: none"> - La mention indiquant que l'espace public « <i>sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante</i> » est supprimée. - L'OAP précise désormais que « <i>l'aménagement des espaces extérieurs privatifs devra être compatible avec le niveau de pollution résiduelle des sols</i> » et que « <i>les opérateurs auront à leur charge l'établissement d'un guide de gestion et d'entretien des espaces extérieurs à destination des habitants et gestionnaires afin d'assurer leur sécurité.</i> » 	<p>L'objectif de la première modification est de laisser plus de latitude au futur projet pour proposer une organisation et une implantation adéquate de l'espace public à créer.</p> <p>Les autres modifications ont pour but d'assurer une certaine qualité des espaces publics extérieurs et la prise en compte du caractère pollué des sols par la future opération. Ces espaces extérieurs ne devront pas représenter de danger pour la santé des futurs résidents.</p>

<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</p>
<p>OAP Labelle – schéma d'aménagement</p>  <p> Secteur d'OAP Secteur destiné à l'implantation de logements Secteur destiné à l'implantation de logements individuels accompagnés d'un aménagement paysager renforcé ● Aménagement paysager de lisières (bois, arbres, autres dispositifs) à maintenir ou à créer - - - Traitement paysager qualitatif en limite de rue - - - Voie existante à mobiliser ou à élargir </p>	<p>Le schéma matérialise désormais davantage de détails quant aux aménagements attendus sur le site de l'OAP Labelle. La répartition des catégories d'habitats attendus est précisée, tandis que les principes de connexions de voiries et connexions douces sont indiquées.</p>  <p> Secteur d'OAP Aménagement paysager + Arbre remarquable à préserver Cadre paysager à valoriser Fonctionnement urbain ↔ Greffer le quartier à la voie verte à créer (hors périmètre OAP) - - - Désenclavement piéton/cycle - - - Perspective visuelle à valoriser - - - Voirie de désenclavement - - - Opportunité RDC actif - - - Sécurisation et élargissement de la voie existante Programme Secteur à dominante résidentielle - logements individuels Secteur à dominante résidentielle dense Secteur à dominante d'activités économiques tertiaires ou artisanales Espace naturel ou de jardin à préserver Bâtiment à conserver </p>

SAINT-PIERRE-DU-VAUVRAY : OAP GOURDON

Pourquoi cette modification ?

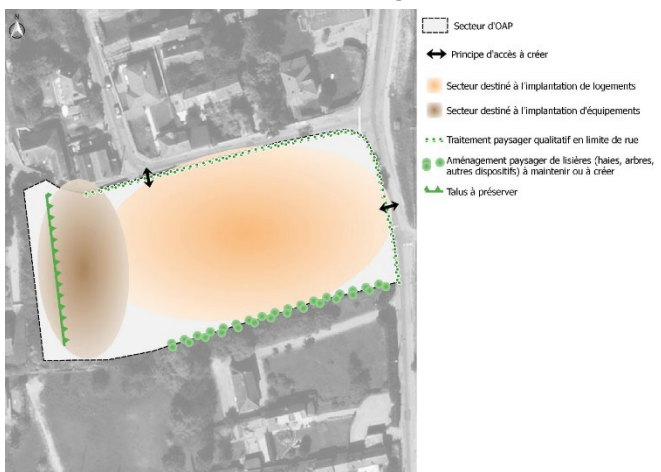
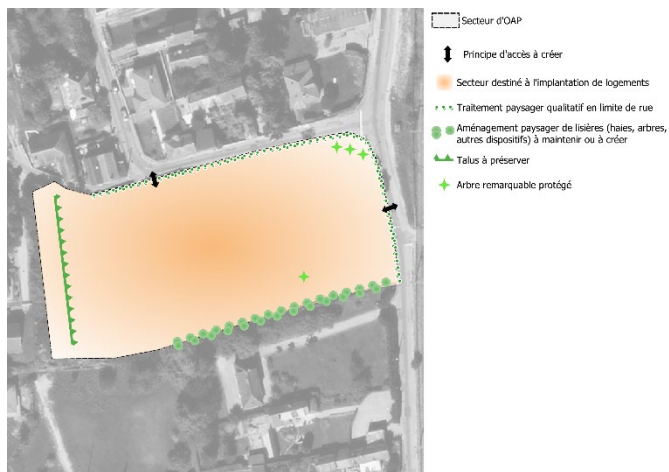
Pour revoir et préciser un certain nombre de dispositions visant à améliorer la qualité de la future opération.

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification concerne le document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 ». L'OAP Gourdon est modifiée sur les points suivants :

Partie / sous-partie	Pages	Modification apportée	Justifications
Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale	131	<ul style="list-style-type: none"> - Les notions de « vocation mixte » et « d'équipement » sont supprimées - Il est désormais indiqué que « l'opération à développer sur le site Gourdon sera à dominante résidentielle intégrant une offre à destination des seniors. 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 la fonction résidentielle. » - L'aménagement du site pourra se faire à travers une ou plusieurs opérations. 	L'objectif est de recentrer l'aménagement du secteur principalement sur un projet de logements nouveaux, avant tout à destination de personnes âgées pour répondre à la volonté de faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.

Objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Véhicules motorisés	132	- Le nombre de places minimum à prévoir pour l'habitat est ramené à 1 place pour chaque catégorie de logement	L'objectif de cette modification est de tenir compte que le futur projet d'habitat s'adresse avant tout à des personnes âgées qui, bien qu'autonomes, possèdent généralement moins de véhicules motorisés que les ménages familiaux par exemple.
Objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement Deux-roues non motorisés	132	- Le nombre de place de stationnement pour deux-roues non motorisés est relevé à 2 places par logement contre une seule précédemment	L'objectif est d'améliorer la capacité des futurs habitants du secteur à disposer de véhicules non motorisés.
Objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques Qualité environnementale	133	- L'OAP demande désormais que le futur aménagement permette de « <i>conserver les arbres fruitiers remarquables du site (poiriers centenaires)</i> ».	L'objectif d'assurer la protection des arbres remarquables qui participent à la qualité paysagère et environnementale sur le site couvert par l'OAP.
Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Mixité des formes urbaines	134	- L'OAP précise désormais que l'aménagement du site pourra comprendre aussi des logements individuels (groupés ou non).	L'objectif est d'autoriser une opération mixte en matière d'habitats produits.

<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » du PLUiH modifié le 29/06/2023</p>	<p>Extrait du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 » modifié</p>
<p>OAP Gourdon – schéma d'aménagement</p>  <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur d'OAP ↔ Principe d'accès à créer ■ Secteur destiné à l'implantation de logements ■ Secteur destiné à l'implantation d'équipements --- Traitement paysager qualitatif en limite de rue ● Aménagement paysager de haies, arbres, autres dispositifs à maintenir ou à créer ▲ Talus à préserver 	<p><i>Le secteur préférentiel pour la création d'équipements est désormais supprimé. L'entièreté du site est destinée à recevoir la création d'habitations nouvelles. Des arbres fruitiers remarquables sont désormais protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> □ Secteur d'OAP ↓ Principe d'accès à créer ■ Secteur destiné à l'implantation de logements --- Traitement paysager qualitatif en limite de rue ● Aménagement paysager de haies, arbres, autres dispositifs à maintenir ou à créer ▲ Talus à préserver ✦ Arbre remarquable protégé



D. Les modifications apportées aux emplacements réservés

CRIQUEBEUF-SUR-SEINE : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°14

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre l'acquisition des parcelles potentiellement concernées par un projet de création de voirie afin de désenclaver une parcelle située dans la partie sud de la zone du Bosc-Hêtrél et qui est visée par un développement de l'activité économique.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)


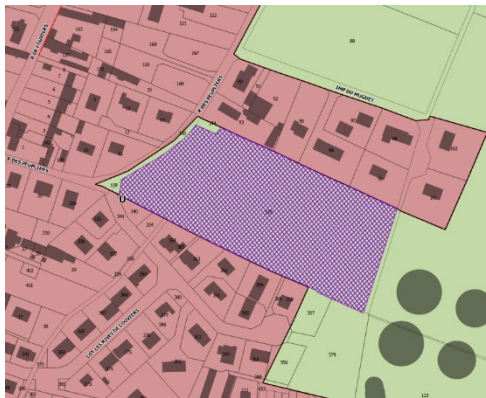
<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Zone d'activités du Bosc-Hêtrél – Parcelles ZD0367, ZD0368, ZD0369, ZE0249 et ZE0253 classées en zone UZ et en zone Nc pour la partie sud de la parcelle ZE0249.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – La parcelle ZD0368 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (CRI-ER14) pour permettre l'acquisition de terrains appelés à recevoir la création d'une voirie de 9m de large pour la desserte de la partie sud de la zone d'activités depuis l'allée de la Forêt de Bord.</i></p> 

INCARVILLE : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

Pourquoi cette modification ?

Pour faciliter l'acquisition d'un terrain pouvant permettre l'extension à terme de la station d'épuration des eaux usées.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)



<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p>Zonage n°1 – Secteur de la rue des Peupliers – Parcelle AH 133 classée en zone N.</p> 	<p>Zonage n°1 – La parcelle AH 133 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (INC-ER5) pour permettre l'extension de la STEP.</p> 

LE VAUDREUIL : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13

Pourquoi cette modification ?

Supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu de figurer à travers le PLUiH puisque la commune du Vaudreuil a acquis le terrain concerné.

▣ Modification du règlement graphique (zonage)

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p>Zonage n°1 – ER n°13 sur la commune du Vaudreuil pour la création d'un parking végétalisé.</p> 	<p>Zonage n°1 – L'emplacement réservé n°13 est supprimé.</p> 

LE VAUDREUIL : MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°17

Pourquoi cette modification ?

Car la commune du Vaudreuil souhaite pouvoir entreprendre dans la rue Arthur Papavoine des aménagements différents de ce qui était projeté jusqu'alors (création d'un espace de stationnement) et se laisser la possibilité d'entreprendre des travaux divers, en lien avec les questions de mobilités.

Modification de l'emplacement réservé

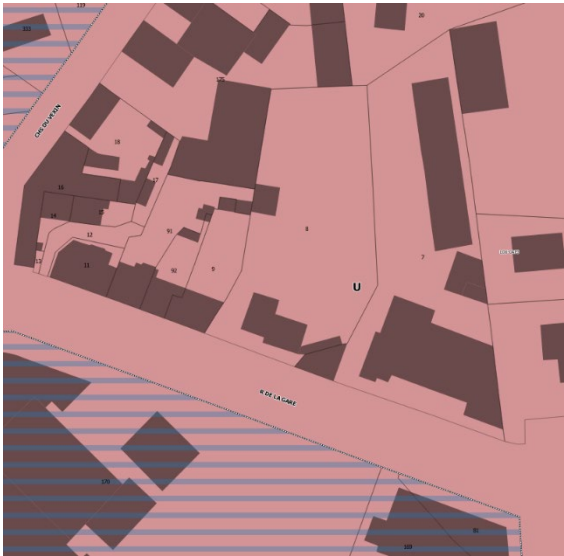

La modification porte uniquement sur l'objet de l'emplacement réservé. Celui-ci indiquait jusqu'à présent « Création d'un parking rue Arthur Papavoine », remplacé par l'objet suivant : « Aménagements sur les voies publiques ».

LOUVIERS : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°36

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre la création d'un cheminement doux desservant le lycée Jean-Baptiste Decrétot, au bénéfice de l'Agglomération Seine-Eure.

Modification du règlement graphique (zonage)


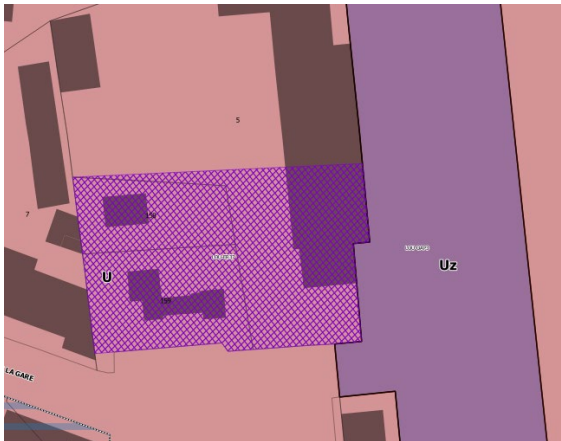
<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p data-bbox="108 1167 783 1227"><i>Zonage n°1 – Secteur de la rue de la Gare – Parcelle AV8 classée en zone U.</i></p> 	<p data-bbox="810 1155 1485 1249"><i>Zonage n°1 – La parcelle AV 8 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (LOU-ER36) pour permettre la création d'un cheminement doux.</i></p> 

LOUVIERS : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°36

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre l'élargissement de la place des anciens combattants d'Afrique du Nord.

☐ Modification du règlement graphique (zonage)

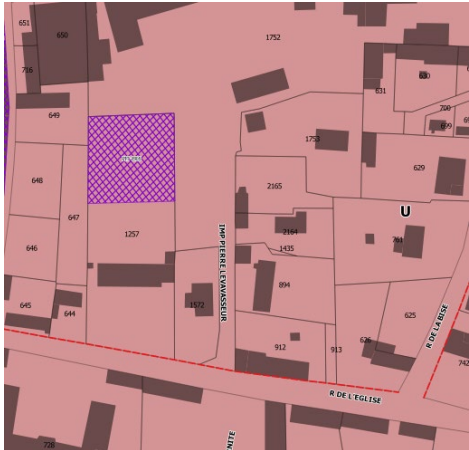

<i>Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023</i>	<i>Extrait du zonage modifié</i>
<p><i>Zonage n°1 – Secteur de la rue de la Gare – Parcelles AV 158-159 et AV 5 classées en zone U.</i></p> 	<p><i>Zonage n°1 – Les parcelles AV 158-159 et AV 5 font désormais l'objet d'un emplacement réservé (LOU-ER37) pour permettre la création d'un cheminement doux.</i></p> 

PITRES : CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13

Pourquoi cette modification ?

Pour permettre l'agrandissement et le réaménagement futur de la cour des écoles.

Modification du règlement graphique (zonage)

Extrait du zonage issu du PLUiH modifié le 29/06/2023	Extrait du zonage modifié
<p>Zonage n°1 – Impasse Pierre Levasseur – Parcelles C1572, C1753 classées en zone U.</p> 	<p>Zonage n°1 – Les parcelles C1572, C1753 font désormais l'objet d'un emplacement réservé (PIT-ER13) pour permettre l'agrandissement et le réaménagement de la cour des écoles, ainsi que la création de logements communaux.</p> 

2. Modifications des annexes

Les annexes du PLUiH vont être complétées avec les éléments suivants :

- Une carte indiquant le périmètre de développement prioritaire pour le réseau de chaleur, sur la commune de Louviers, en application de l'article article R.151-53 du code de l'Urbanisme ;
- Une carte indiquant le périmètre où l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.



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

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

agglo-seine-eure.fr



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

