

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal valant
SCoT

Modification n°5

Notice des modifications apportées et justifications

Approbation : 19 décembre 2019
Modification n°1 : 27 janvier 2022
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 : 20 octobre 2022
Modification n°2 : 29 juin 2023
Modification n°3 : 22 février 2024
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 : 11 juillet 2024
Modification n°4 : 27 février 2025

MODIFICATION N°5 – LISTE DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

Les études d'urbanisme seront présentées dans la notice de présentation du projet (en cours de réalisation)

AILLY

Identification d'une mare dans le bosquet, parcelle B0080

Identification d'une mare



- **Où ça ?**
Le long de la RD

FONTAINE - BELLENGER

Emplacement réservé – ER
(modification)

Agrandissement du périmètre de l'ER n°2. Le projet pour cet ER à évoluer :

- Agrandissement du cimetière d'environ 2000m² supplémentaire ;
- Agrandissement du parking du cimetière d'environ 300m².

- **Où ça ?**
Cimetière communal

MODIFICATION N°5 – LISTE DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

Les études d'urbanisme seront présentées dans la notice de présentation du projet (en cours de réalisation)

GAILLON		
OAP Gailloncel (modification)	<p>En accord avec la commune, il a été décidé de réduire l'OAP Gailloncel en supprimant les parcelles AM0008, AM0009 et AM0010. Ces parcelles seront classées en zone Ua.</p> <p>Sur cet ensemble parcellaire, un arbre remarquable sera identifié au plan de zonage pour être protégé. L'ensemble arboré sera préservé au titre de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le principe de l'accès de l'OAP sera réétudié dans le cadre de la présente procédure de modification.</p>	

LE VAL D'HAZEY		
OAP rue de l'Argilière (modification)	<p>Le terme « d'opération unique » sera supprimé des dispositions.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Où ça ? Rue de l'Argilière Parcelle AC0126
OAP Côte du Pipet (modification)	<p>OAP situé à Ste Barbe sur Gaillon. En raison d'une mauvaise infiltration des eaux pluviales sur ce terrain, il est convenu de revoir à la baisse le nombre maximal d'habitations futures sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none">• Un nombre maximal de 4 habitations (au lieu de 5).	<ul style="list-style-type: none">• Où ça ? Rue de Gaillon Parcelle 519. B0598

MODIFICATION N°5 – LISTE DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

Les études d'urbanisme seront présentées dans la notice de présentation du projet (en cours de réalisation)

ST AUBIN SUR GAILLON

<p>OAP Hameau de Habloville (création)</p>	<p>Potentiel constructible : encadrer l'implantation et l'architecture de futures habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Rue de la vallée Parcelles AD0094 et AD0257
<p>Protection de 3 arbres</p>	<p>La commune a recensé un chêne, un if et un cèdre. Chacun sera identifié au plan de zonage n°2 comme arbre remarquable à protéger.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Rue des corricards Cimetière Rue de Motelles
<p>Préservation d'un espace agricole</p>	<p>La commune souhaite assurer la préservation de tout projet d'aménagement ou de constructions sur cette étendue agricole justifié pour son intérêt environnemental (présence de corridors écologiques et de mares) et paysagère (considéré comme une zone tampon entre le quartier pavillonnaire et la zone d'activités).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Parcelles AB0177, AB0178, AB0179, AB0180, AB0035 et AB0036 Chemin rural des Bruyères
<p>Zone des Champs Chouette (règle de hauteur)</p>	<p>L'objectif étant d'harmoniser la règle des hauteurs applicable à la zone des champs Chouette avec celle des autres zones d'activités du territoire de l'Agglomération Seine-Eure :</p>	

MODIFICATION N°5 – LISTE DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

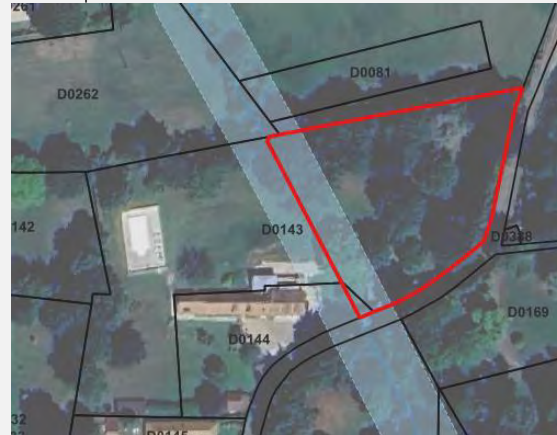
Les études d'urbanisme seront présentées dans la notice de présentation du projet (en cours de réalisation)

- La hauteur maximum des constructions de l'ensemble des zones d'activités (classées Uz, Uzir, Uzc aux PLUi) ne sera pas réglementée (ces zones apparaîtront « sans objet » au plan des hauteurs).

ST PIERRE LA GARENNE

Protection d'espaces verts et arborés

Classement au titre de l'article L.151-23 de l'espace boisé situé sur la parcelle constructible D0143.



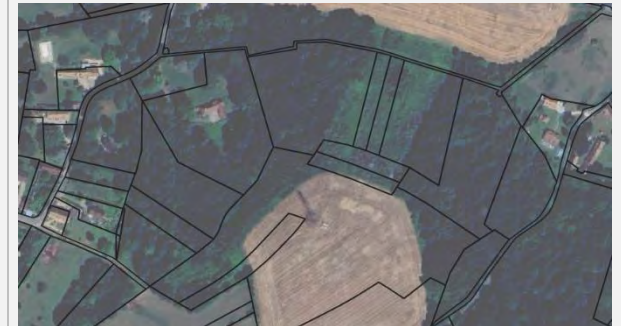
La protection est étendue sur l'ensemble forestier situé à proximité.

Protection des murs et autres éléments bâtis

De nouveaux éléments architecturaux ont été récemment recensés pour être identifiés au PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'être protégés (murs, corps de ferme, porche, lavoir).

● Où ça ?

Rue Huchette



● Où ça ?

Rue des Farguettes
Rue de l'ancien Prieuré
Rue du Val Asselin
Rue du Fond du Val
Sente à l'Ane

MODIFICATION N°5 – LISTE DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

Les études d'urbanisme seront présentées dans la notice de présentation du projet (en cours de réalisation)

<p>Basculement en zone Naturelle (N)</p>	<p>Les parcelles D0147, D0148, D0149 et D0169, actuellement classées en zone urbanisable, basculeront en zone Naturelle (N) en raison de leur intérêt paysager et environnemental à préserver (réserve boisé).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Rue Huchette
<p>Basculement en zone Agricole (A)</p>	<p>La parcelle D0262 actuellement classée en zone urbanisable, basculera en zone Agricole en raison de la nature du sol, du maintien du caractère champêtre du secteur et de l'étroitesse de la voie de circulation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Rue du Val Asselin
<p>OAP du Haut Godard (modification)</p>	<p>Le périmètre sera réduit. Les parcelles B0150, B0151, situées au Nord basculeront en zone Agricole (A).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Le Haut Godard

VILLERS SUR LE ROULE

<p>OAP route de Gaillon (modification)</p>	<p>Il est envisagé de préserver l'espace arboré du parc, de limiter l'artificialisation des sols pour conserver l'esprit champêtre et notamment la trame verte traversante :</p>  <p>Les dispositions de l'OAP seront révisées en conséquence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? Route de Gaillon
---	---	---

MODIFICATION N°5 – LISTE DES MODIFICATIONS PAR COMMUNE

Les études d'urbanisme seront présentées dans la notice de présentation du projet (en cours de réalisation)

MODIFICATIONS GENERALES

<p>OAP thématique TVBN (création)</p>	<p>Réalisation d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la Thématique « Trame Verte, Bleue et Noire (OAP TVBN) ».</p> <p>L'OAP TVBN définit des objectifs et des orientations pour que les futurs projets d'aménagement puissent contribuer au développement de la biodiversité, de la nature en ville, au cycle de l'eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d'un paysage de qualité.</p> <p>L'objectif est de développer à terme ce projet stratégique sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération Seine-Eure.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? <p>L'intégration de la TVNB au PLUi fait tout d'abord l'objet d'une expérimentation dans 8 communes contiguës :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Vaudreuil, - Val de Reuil, - La Haye le Comte, - Louviers, - St Etienne du Vauvray, - Léry, - St Pierre du Vauvray, - Incarville.
<p>Risque Falaise</p>	<p>Le plan de zonage intégrera ce risque afin qu'il puisse être pris en compte dans le document d'urbanisme. Une annexe sera également jointe au règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Où ça ? <p>Le risque falaise concerne seulement la commune Cailly S/Eure.</p>
<p>Densification en zones d'activités communautaires</p>	<p>Les règles d'implantation et de recul seront modifiées dans ces zones de manière à intensifier les usages et densifier les constructions.</p>	
<p>Évolutions du règlement écrit (harmonisation des 2 PLUi du territoire)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Corrections de multiples petites erreurs matérielles, - Définitions des notions « espace public », « soubassement », « soutènement », « attique ». - Instauration d'une règle pour la pose de panneaux photovoltaïques sur pignon. - Évolutions mineures du règlement portant sur les clôtures. 	
<p>Annexes au PLUi</p>	<p>Seront annexés au PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Règlement Local de Publicité intercommunal (pour lequel une modification est en cours : enquête publique commune au 4^{ème} trimestre 2025), - le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (en cours d'élaboration). 	