

**MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE HEUDEBOUVILLE**

[DÉPARTEMENT DE L'EURE]

**LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
ET LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION**

1.0.1

PLAN LOCAL D'URBANISME ...

Arrêté par la délibération du 5 novembre 2005,
Approuvé par la délibération du 24 juin 2006.

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U. ...

Approuvée par la délibération du

LE SOMMAIRE

LE PREAMBULE.....	4
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
P.2. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU P.L.U.....	7
P.3. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	9
P.4. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE HEUDEBOUVILLE	13
P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	15
1. LE COMPLEMENT A LA PARTIE 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION	16
LE DIAGNOSTIC.....	17
1.1. LA SITUATION GÉNÉRALE DE HEUDEBOUVILLE	17
1.2. LES AIRES URBAINES	18
1.3. LES SYNDICATS ET L'INTERCOMMUNALITÉ	18
1.4. LA POPULATION	19
1.5. LE LOGEMENT.....	20
1.6. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	21
1.7. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE	22
1.7.BIS. LES INFRASTRUCTURES.....	22
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
1.8. L'ENVIRONNEMENT HISTORIQUE.....	23
1.9. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	23
2. LE COMPLEMENT A LA PARTIE 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION	25
LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	25
2.1. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES	26
2.2. LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES	27
3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION.....	28
3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION	29
3.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION.....	29
3.2.1. <i>LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES</i>	29
3.2.2. <i>LE RESPECT DU P.A.D.D.</i>	30
3.2.3. <i>LE RESPECT DES SERVITUDES</i>	32

4. LE COMPLEMENT A LA PARTIE 3 DU RAPPORT DE PRESENTATION	33
LES CHOIX RETENUS.....	33
4.1. LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES	34
4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.....	35
4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES	36
4.3.1. <i>L'O.A.P. SUR LA ZONE AU2</i>	36
4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES	39
4.4.1. <i>LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES</i>	39
4.4.2. <i>LES ZONES URBAINES</i>	41
4.4.3. <i>LES ZONES A URBANISER</i>	42
4.4.4. <i>LES ZONES AGRICOLES</i>	43
4.4.5. <i>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	43
4.4.6. <i>LES ESPACES PARTICULIERS</i>	43
4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES	44
4.5.1. <i>LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	44
4.5.2. <i>LES ZONES URBAINES</i>	45
4.5.3. <i>LES ZONES A URBANISER</i>	49
4.5.4. <i>LES ZONES AGRICOLES</i>	50
4.5.5. <i>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	50
6. LE COMPLEMENT A LA PARTIE 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION	51
LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR	
L'ENVIRONNEMENT	51
6.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL	52
6.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	53
6.3. LES INCIDENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	53
6.3. LES INCIDENCES SUR LA MISE EN VALEUR	
DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT	53

LE PRÉAMBULE

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123 du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la «Loi Solidarité et Renouvellement Urbains»), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la «Loi Urbanisme & Habitat»), puis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la «Loi Grenelle II»), entre d'autres, les ont successivement restructurés.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

« *Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 [...] ».*

Ces principes énoncés par l'article L.110 sont : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration, et la création de continuités écologiques [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements [Loi n° 1996-1236 du 30 décembre 1996], les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8] ».*

L'article L.110 énonce ainsi les principes généraux de la politique nationale d'urbanisme et décline les contraintes du développement durable, applicables au P.L.U..

Ces principes énoncés par l'article L.121-1 sont :

- « 1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

L'article L.121-1 complète ainsi l'article L.110 en ce qui concerne les contraintes du développement durable qui doivent être prise en compte dans le cadre du P.L.U..

L'article L.123-1 ajoute : « [...] *Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...]* ».

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme définit ensuite le champ du Plan Local d'Urbanisme : « *Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire* ».

L'article L.123-5 définit ensuite l'effet du Plan Local d'Urbanisme : « *Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...]* ».

Le Conseil Municipal de HEUDEBOUVILLE a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune (*id est* l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 6 septembre 2003. Il a arrêté le projet de plan, par sa délibération du 5 novembre 2005, puis approuvé le dossier du Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 24 juin 2006.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont alors devenues « opposables aux tiers ».

L'article L.123-1-9 précise en outre que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Enfin, l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ne supprime pas la possibilité de faire évoluer le document au fil du temps :

- Lorsque l'évolution prévue porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc lorsque l'évolution prévue ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur majorations à apporter aux droits à construire, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "simplifiée", organisée par l'article L.123-13-3 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "déclaration d'utilité publique" ou de la "déclaration de projet" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par l'article L.123-14 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue peut être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

P.2. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

La modification envisagée a pour but :

- De développer le «schéma de principe de la zone AU2», joint au P.A.D.D., dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- D'ajouter un emplacement réservé dans la zone AU2 ;
- De fusionner les zones UA et UB ;
- De repérer et de protéger les «frontages» dans la zone UA ;
- D'intégrer la zone AUa, déjà urbanisée, dans la zone UA ;
- De transformer la zone AUc (l'emprise de la «charetterie») en une zone urbaine destinée aux seules activités de loisirs ;
- D'ajouter des «secteurs d'attente» dans les zones AU ouvertes et dans la zone UA, autour du château de Sang-Mêlé ;
- De limiter, dans la zone naturelles, la possibilité d'étendre les habitations existantes, régulièrement édifiées, dans le secteur du Moulin-à-Vent ;
- De rétrécir la zone AU2 au profit de la zone N ;
- De prendre en compte les récentes évolutions législatives dans le règlement ;
- D'assouplir, dans la zone UA, les règles de l'article 7 ;
- De faire évoluer ponctuellement certains articles du règlement ;
- De mettre en cohérence les annexes explicatives du règlement avec les normes du règlement.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de HEUDEBOUVILLE, tels que le P.A.D.D. les ancre sur le territoire communal (cf. le paragraphe 1.2.2.2.).

Dans la mesure où la présente modification ne porte que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ou sur le règlement et sur son document graphique, donc dans la mesure où la présente modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.123-13-1 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal de HEUDEBOUVILLE a ainsi prescrit la «modification» du Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 19 octobre 2013, avec pour objet de :

- Prendre en compte les nouveaux enjeux de la commune et également améliorer la prise en compte du développement durable dans le document d'urbanisme local ;
- Adapter le P.L.U. aux transformations de la commune, de ses quartiers, mais aussi à l'évolution des nouveaux besoins des habitants ;
- Faire évoluer ponctuellement certains éléments du P.L.U., ne serait-ce que pour procéder aux ajustements nécessaires d'un document perfectible aux nouvelles évolutions réglementaires de l'urbanisme ;
- Intégrer la modification du nouveau périmètre de protection d'un monument historique.

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 13 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dispose en effet : « [...] *Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent [...]* ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ; en l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F..

Ces dispositions particulières n'existent pas dans les autres régions, dont la Haute-Normandie ; en l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être compatible avec les documents listés par l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Outre le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec, quand ils existent, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.). L'article L.123-1-9 précise en effet que « *le **plan local d'urbanisme** doit [...] être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat* » :

- Le P.D.U. fixe les objectifs en vue de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux «circulations douces» ;
- Le P.L.H. définit les objectifs en vue de répondre aux besoins de logements, de favoriser la mixité sociale, et de mettre en œuvre les moyens adéquats.

Comme le P.L.U., la présente modification doit donc être compatible avec ces documents supra-communaux.

En ce qui concerne la commune de HEUDEBOUVILLE, le P.L.U. doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure-Forêt-de-Bord, approuvé le 14 décembre 2011 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (S.D.A.G.E.), révisé le 29 octobre 2009 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de Seine-Eure, approuvé le 15 décembre 2011 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de Seine-Eure, approuvé le 20 décembre 2012.

Enfin le P.L.U. doit respecter des règles spécifiques.

L'article L.121-1 dispose en effet : « *Les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures [...]* ». Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) et le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) sont les documents de référence en la matière.

P.3. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La prescription

Le Conseil Municipal de HEUDEBOUVILLE a ainsi prescrit la «modification» du Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 19 octobre 2013, avec les objectifs cités dans le chapitre précédent.

L'article L.123-13-1 précise que l'autorité compétente (le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire) « *établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4, avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3 [la modification "simplifiée"], avant la mise à disposition du public du projet* ».

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 sont "*l'Etat*", "*les Régions*", "*les Départements*", "*l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains*", "*l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat*", déjà cités par l'article L.123-6.

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 sont "*les organismes de gestion des parcs nationaux et des parcs naturels régionaux*", "*les chambres de commerce et d'industrie*", "*les chambres des métiers*", "*les chambres d'agriculture*", et, mais cela ne concerne pas la commune de HEUDEBOUVILLE, "*dans les communes littorales les sections régionales de la conchyliculture*". Dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U., ces autres personnes publiques sont aussi "*les syndicats d'agglomération nouvelle*", "*l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale*", et "*les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale*".

L'ORGANISATION DES COMMISSIONS

Au début de la procédure, le Conseil Municipal de HEUDEBOUVILLE a installé une Commission, restreinte ou élargie.

Dans son dispositif restreint, la Commission a réuni :

- Le Deuxième Adjoint au Maire de HEUDEBOUVILLE, chargé de l'urbanisme ;
- Une Conseillère Municipale, chargée de l'assainissement ;
- Trois Conseillers Municipaux, membres de la Commission d'Urbanisme.

Dans ce même dispositif restreint, la Commission a été assistée par :

- Le Secrétaire de la Commune ;
- Les architectes chargés de l'étude.

Instance propre à la Commune de HEUDEBOUVILLE, la Commission a été l'instance de décision et de validation des phases, des options, et des questions diverses.

Elle a régulièrement informé les élus sur l'avancement de la procédure.

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

La Commune de HEUDEBOUVILLE a souhaité associer et consulter certaines personnes publiques désignées par l'article L.121-4, dès le début de la procédure.

La Commune a ainsi organisé une réunion informelle d'association et de consultation des personnes publiques, le 9 juillet 2014, sur le dossier de la modification, à la Mairie de HEUDEBOUVILLE. Cette réunion a permis de recueillir les avis des personnes publiques présentes.

Puis le Maire a notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3 [la modification "simplifiée"], avant la mise à disposition du public du projet, le dossier aux personnes publiques désignées par l'article L.121-4 :

- Par un e-mail du 9 octobre 2014, le Directeur de la D.R.E.A.L. de Haute-Normandie a émis un avis sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Par un e-mail du 9 octobre 2014, le Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) de l'Eure a émis un avis sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Par un e-mail du 6 octobre 2014, le chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (S.T.A.P.) de l'Eure a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. .
- Par un e-mail du 30 septembre 2014, le Président de la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure a émis un avis sur le projet de la modification du P.L.U. .

Par courtoisie, le Maire de HEUDEBOUVILLE a aussi notifié le dossier aux communes riveraines.

Les autres personnes publiques, si elles n'ont pas répondu à la notification du Maire de HEUDEBOUVILLE, ont été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la «révision» du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre de l'article L.123-13, ne saurait avoir pour effet de « *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Dans la mesure où la modification ne comporte aucune réduction des espaces agricoles ou forestiers, la Commune n'a consulté, ni l'Institut National des Appellations d'Origine, ni le Centre Régional de la Propriété Forestière. Elle a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4.

L'INFORMATION DE LA POPULATION

Le principe de la concertation

La loi «S.R.U.» a étendu à l'ensemble de la procédure de l'élaboration ou de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations... La concertation doit être « interactive ».

Cette disposition n'est pas applicable à la modification du P.L.U.. Elle peut toutefois être mise en œuvre lors de la modification du document d'urbanisme, sur l'initiative de la Commune. L'article L.300-2 dispose que « *lorsque [la concertation] est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent* ».

Les modalités de l'information

La Commune de HEUDEBOUVILLE a ainsi choisi d'informer la population sur la présente modification.

Le Maire a ainsi organisé une réunion publique d'information, le 9 juillet 2004, à la Salle des Fêtes de HEUDEBOUVILLE.

L'Adjoint au maire, chargé de l'Urbanisme, a enfin assuré une permanence consacrée au P.L.U., chaque jeudi de 15 : 30 à 19 : 00, dans un bureau de la Mairie de HEUDEBOUVILLE.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Le régime de l'enquête publique

Le projet de la modification est ensuite soumis à une enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend, le cas échéant, les avis des personnes publiques consultées.

L'enquête publique dure un mois au moins. Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif.

Le déroulement de l'enquête publique

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 30 septembre 2014. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Le Tribunal Administratif de Rouen a désigné un Commissaire-Enquêteur.

L'arrêté du 30 septembre 2014 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans Paris-Normandie, le 17 octobre et le 7 novembre 2014, et dans la Dépêche, le 17 octobre et le 7 novembre 2014.

L'enquête publique a eu lieu du 3 novembre au 3 décembre 2014. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 3 novembre, de 14 : 00 à 17 : 00, le 22 novembre, de 9 : 00 à 12 : 00, et le 3 décembre, de 14 : 00 à 17 : 00.

L'enquête publique a porté sur :

- Le dossier arrêté du P.L.U. ;
- La proposition de la modification du périmètre de protection des monuments historiques.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 12 janvier 2015.

L'APPROBATION DU DOSSIER

Enfin, la modification du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par une délibération du conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Entretemps, le dossier de la modification a été adapté pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

P.4. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE HEUDEBOUVILLE

P.4.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEUDEBOUVILLE

L'aménagement du territoire de HEUDEBOUVILLE est actuellement régi par un P.L.U., arrêté par une délibération du 5 novembre 2005, et approuvé par une délibération du 24 juin 2006. Il couvre tout le territoire communal (cf. l'article 1 des dispositions générales).

P.4.2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

Le P.L.U. révisé le 24 juin 2006, affiche plusieurs objectifs urbains et environnementaux (la délibération du 6 septembre 2003] et l'introduction au rapport de présentation du P.L.U.) :

- Des objectifs démographiques : La collectivité souhaite définir de nouvelles zones pouvant accueillir son urbanisation future, dans le cadre notamment du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure dont elle fait partie.
- des objectifs en matière économiques : La collectivité, au regard de sa localisation géographique et de la proximité de grandes infrastructures routières, ainsi qu'encouragée par la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, souhaite définir de nouvelles zones pouvant accueillir des activités sur son territoire.
- Des objectifs environnementaux : La collectivité souhaite protéger, face aux pressions de l'urbanisation au sein de l'agglomération, les espaces agricoles et forestiers, ainsi que certains éléments remarquables de son patrimoine, en les mettant en valeur.

Ces objectifs initiaux ne sont pas remis en cause par la présente modification.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. révisé le 24 juin 2006 développe plusieurs orientations générales (cf. le débat du 9 juillet 2005) :

- La préservation des espaces boisés du territoire communal (action 1.a.) ;
- La conservation des sentiers piétonniers irriguant les coteaux (action 1.b.) ;
- L'aménagement et la mise en valeur des panoramas remarquables sur la vallée de la Seine (action 1.c.) ;
- La création et l'aménagement d'espaces verts, et d'espaces verts de loisirs et de sports à proximité ou au cœur du centre-bourg (action 1.d.) ;
- La préservation de la perspective sur la vallée de la Seine depuis la R.N. 15, devenue depuis lors la R.D. 6015 (le passage entre la mairie et l'église notamment) (action 1.e.) ;
- La préservation des zones agricoles situées à proximité du château du Colombier (action 1.f.) ;
- La préservation du parc du château du Colombier (action 1.g.) ;
- La prise en compte du périmètre de protection du site naturel inscrit (les "coteaux calcaires") de l'Eure (action 1.h.) ;
- La prise en compte du projet, porté par la C.A.S.E., de l'extension de la zone d'activités d'Ecoparc par la réalisation, à l'ouest de l'autoroute A 13, sur la zone de l'Ecoparc 2, réalisée à court et à moyen terme, ni sur la zone de l'Ecoparc 3, envisagée à long et à très long terme (action 2.a.) ;

- Le développement de la zone artisanale de La Vicomé (action 2.b.) ;
- L'aménagement d'une halte fluviale sur les bords de la Seine (action 2.c.) ;
- Le développement des constructions à usage d'habitation, prioritairement dans les "dents creuses" des espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.a.) ;
- La création de deux lotissements en projet à l'extrémité septentrionale du centre-bourg (action 3.b.) ;
- Le développement de l'urbanisation sur le long terme dans des secteurs situés en périphérie immédiate des espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.c.) ;
- Le développement modéré du lieu-dit les Vaugosses, sur les terrains situés à proximité des espaces déjà bâtis des communes d'Acquigny et de Fontaine-Bellenger (action 3.d.) ;
- L'aménagement des entrées dans l'espace urbanisé (action 3.e.) ;
- La construction des ateliers municipaux à proximité du péage de l'autoroute A 13 (action 3.f.) ;
- La protection des abords de certains bâtiments, situés dans le centre-bourg, classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques (action 3.g.) ;
- L'identification des occupants des cabanons situés sur les emprises S.N.C.F. sur les berges de la Seine (action 3.h.) ;
- L'enfouissement des réseaux dans le centre-bourg (action 3.i.) ;
- L'amélioration de l'assainissement dans les espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.j.) ;
- La réhabilitation et le réaménagement de la décharge située à l'entrée septentrionale du centre-bourg (action 3.k.) ;
- La création de carrefours giratoires sur la R.N. 15 (action 4.a.) ;
- L'aménagement sécuritaire de la R.N. 15 (action 4.b.) ;
- L'intégration de pistes cyclables dans les aménagements projetés sur la R.D. 75 (action 4.c.) ;
- La création d'un accès supplémentaire à l'autoroute A 13 en direction de Rouen (action 4.d.) ;
- La création de nouvelles dessertes routières, améliorant la circulation des poids lourds dans les zones d'activités (action 4.e.) ;
- L'aménagement d'emplacements de stationnement de courte durée à proximité de l'école municipale, et d'aires de passage pour les caravanes et *mobil-homes* à proximité du Four-à-Pain (action 4.f.) ;
- La réalisation d'un plan de circulation dans le centre-bourg (action 4.g.) ;
- L'aménagement d'une desserte tertiaire reliant le chemin de la Vallée à la Ferme de Bellangault (action 4.h.) ;
- La construction des ateliers municipaux à proximité du péage de l'autoroute A 13 (action 5.a.) ;
- Le maintien des exploitations agricoles et la gestion de leur intégration dans le tissu urbain (action 5.b.).

Ces orientations générales ne sont pas remises en cause par la présente modification (cf. le sous-chapitre 3.2.2.).

P.4.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.

Depuis son approbation, le P.L.U. de HEUDEBOUVILLE a connu plusieurs évolutions :

- Une révision simplifiée, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2011 ;

- Une mise à jour, par un arrêté du 3 octobre 2013, à la suite de l'instauration d'un périmètre d'étude sur le manoir du Sang-Mêlé par une délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2013.

Conformément à l'article L.123-13, dans sa version en vigueur, la révision simplifiée avait pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle portant sur la délimitation d'un espace boisé classé, et sur une incohérence entre la délimitation de la zone AUz du P.L.U. et celle de la Z.A.C. «Ecoparc 2» ;
- Des adaptations mineures du règlement applicable à la zone AUz.

P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de HEUDEBOUVILLE comporte les pièces suivantes :

- Le complément au rapport de présentation, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U. approuvé le 24 juin 2006, au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ; ce complément de présentation forme un *addendum* au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006 ;
- La notice, qui décrit la modification ; cette notice constitue un ajout au dossier du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006 ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur la zone AU2 ; ces O.A.P. s'ajoutent au dossier du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006 ;
- Un document graphique, qui se substitue au document graphique du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006 ;
- Le règlement et ses annexes propres, qui se substituent au règlement et à ses annexes propres (le cahier des servitudes paysagères, le cahier des annexes documentaires) du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006 ;
- Parmi les annexes réglementaires, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique, qui se substituent à la liste et au plan homologues du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006 .

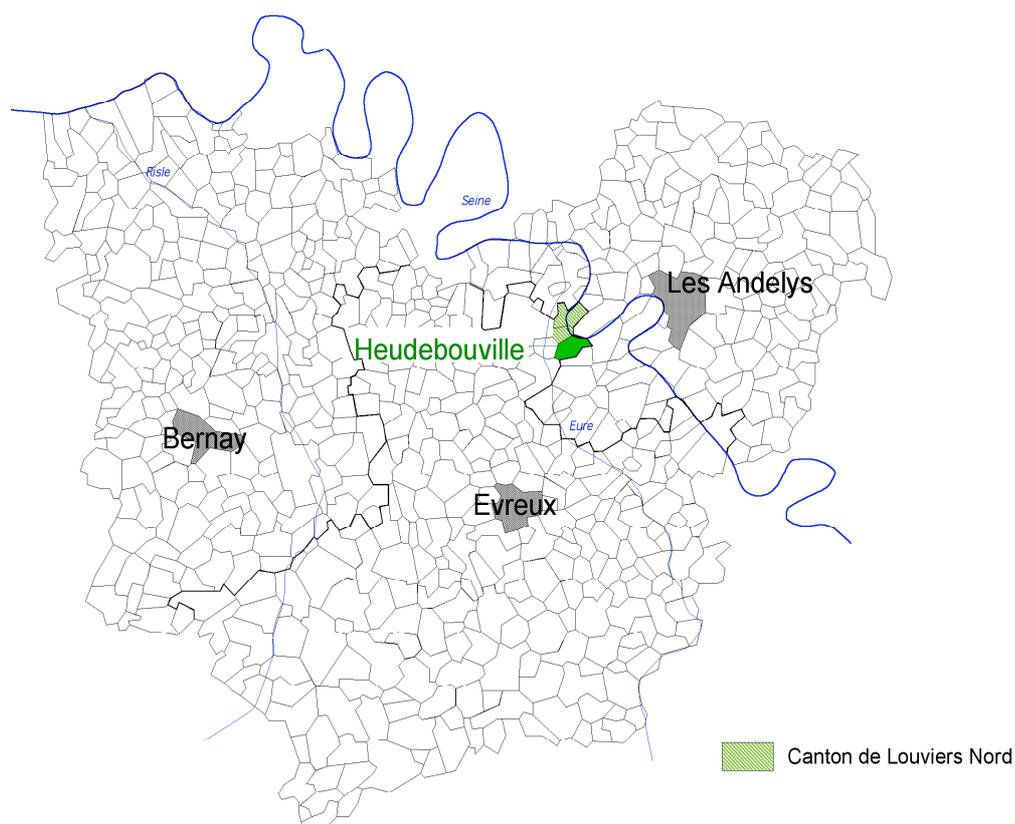
Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 24 juin 2006. L'article R.123-2, complété par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013, précise en effet : « [...] *En cas de modification, de révision, ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

**1. LE COMPLÉMENT À LA PARTIE 1
DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**
[LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT]

LE DIAGNOSTIC

1.1. LA SITUATION GÉNÉRALE DE HEUDEBOUVILLE

Le chapitre relatif à la situation générale de la commune de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre A.1.) du rapport de présentation du P.L.U..



Cependant, selon les données, officielles au 1^{er} janvier 2014, du dernier recensement, la commune de HEUDEBOUVILLE accueille désormais une «population totale» de 827 habitants.

1.2. LES AIRES URBAINES

Le chapitre relatif aux aires urbaines autour de la commune de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre A.2.) du rapport de présentation du P.L.U. : La commune de Heudebouville fait partie des communes multipolarisées.

1.3. LES SYNDICATS ET L'INTERCOMMUNALITÉ

Le chapitre relatif à l'intercommunalité autour de la commune de HEUDEBOUVILLE est complété par rapport au chapitre correspondant (le chapitre A.3.) du rapport de présentation du P.L.U. :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure-Forêt-de-Bord a été approuvé par une délibération du Syndicat Mixte du 14 décembre 2011.

Le territoire du S.Co.T. couvre les 29 communes de la Communauté d'agglomération Seine-Eure, les 7 communes de la communauté de communes Seine-Bord et la commune de Portejoie, soit une superficie de 292 km², et accueille une population de 67.000 habitants.

L'impact du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et du Document d'Orientations Générales (D.O.G.) du S.Co.T. sur la modification est présenté au sous-chapitre 3.2.1. de la présente notice.

1.4. LA POPULATION

Le chapitre relatif à l'analyse de la population de HEUDEBOUVILLE est modifié par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

Le sous-chapitre A.4.1. est complété : Le dernier recensement général de la population (R.G.P.), analysé dans le P.L.U., est daté de 1999 (Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999) ; or la loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère néanmoins en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10.000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8 % de leur population (soit 40 % de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10.000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles ont permis de diffuser, au troisième trimestre de 2009, les résultats complets et définitifs du recensement «millésimé 2006», selon l'expression utilisée par l'I.N.S.E.E., 2006 correspondant à la date du milieu de la période considérée.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement seront produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et la l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

Les populations légales «millésimées 2011» sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2014. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2011, la commune de HEUDEBOUVILLE accueille donc :

- Une «population municipale» de 804 habitants ;
- Une «population comptée à part» de 23 habitants ;
- Une «population totale» de 827 habitants.

Ces données constituent les «populations légales» de HEUDEBOUVILLE. Elles montrent que la croissance perdure, quoique le rythme en soit moins soutenu qu'entre 1999 et 2004, et cette croissance reste due principalement au solde migratoire.

Les autres sous-chapitres (les sous-chapitres A.4.2., A.4.3., A.4.4., et A.4.5.) sont inchangés par rapport à ceux du rapport de présentation du P.L.U..

1.5. LE LOGEMENT

Le chapitre relatif à l'analyse de l'habitat à HEUDEBOUVILLE est modifié par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

Le sous-chapitre A.5.1. est complété :

En 1999, la commune comptait 324 logements, répartis entre :

- 271 résidences principales (+ 23,2 % entre 1990 et 1999) ;
- 43 logements occasionnels et résidences secondaires ;
- 10 logements vacants.

En 2010, la commune compte 385 logements, répartis entre :

- 338 résidences principales (+ 24,7 % entre 1999 et 2010) ;
- 24 logements occasionnels et résidences secondaires ;
- 23 logements vacants.

Le parc des logements a donc continué d'augmenter, avec la même tendance que sur la période intercensitaire précédente. La baisse du nombre des logements occasionnels et résidences secondaires traduit la péri-urbanisation progressive du tissu urbain à HEUDEBOUVILLE.

Par ailleurs, un deuxième Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de Seine-Eure a été approuvé par une délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2012.

A travers son P.L.H. 2, la Communauté d'Agglomération a prévu de construire 287 habitations neuves, chaque année pendant 6 ans, sur la période 2012-2017.

Les autres sous-chapitres (les sous-chapitres A.5.2., A.5.3., A.5.4., A.5.5., et A.5.6.) sont inchangés par rapport à ceux du rapport de présentation du P.L.U..

1.6. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le chapitre relatif à l'analyse de l'activité économique à HEUDEBOUVILLE est modifié par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

Le sous-chapitre A.6.1. est complété :

Le site d'Ecoparc 1 dispose d'une capacité résiduelle de 1 hectare (divisée en deux parcelles de 7.250 et 1.900 m²) sur une emprise initiale de 56 hectares. Le site est l'objet d'un projet de requalification.

La première extension de l'Ecoparc, l'Ecoparc 2 (85 hectares) à l'étude au moment de l'élaboration du P.L.U., a été réalisée ; la quasi-totalité des terrains sont commercialisés, et certains construits. Le site d'Ecoparc 2 dispose d'une capacité résiduelle de 6 hectares.

La seconde extension de l'Ecoparc, l'Ecoparc 3 (57 hectares), est en cours d'étude, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.AC.). Ce nouveau site, situé au bord de l'autoroute A 13, forme la vitrine de l'attractivité économique de l'Agglomération de Louviers. Les parcelles sont de tailles diverses, de moins de 20.000 m² à plus de 80.000 m², adaptées à la demande des P.M.E. locales et des entreprises de logistique.

Au total, les Ecoparc 1, 2, et 3 couvriront à leur achèvement plus de 180 hectares. Accompagnant ces projets, l'aménagement d'un échangeur complet au niveau du péage d'Heudebouville est toujours envisagé.

La Vicomté est une zone artisanale d'environ 20.000 m², créée autour de quelques implantations à l'entrée sud-ouest du centre-bourg, le long de l'A 13.

Les autres sous-chapitres (les sous-chapitres A.6.2., A.6.3., et A.6.4.) sont inchangés par rapport à ceux du rapport de présentation du P.L.U..

1.7. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LA VIE LOCALE

Le chapitre relatif aux équipements publics et à la vie locale à HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre A.7.) du rapport de présentation du P.L.U..

Par ailleurs, le Plan des Déplacements Urbains (P.D.U.) de Seine-Eure a été approuvé par une délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2012.

A travers son P.D.U., la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure poursuit plusieurs objectifs : Améliorer les conditions d'accessibilité de tous les usagers des différents modes de transport public, améliorer la sécurité, diminuer le trafic automobile, et promouvoir les circulations douces.

1.7.bis. LES INFRASTRUCTURES

A l'occasion de la réalisation de l'Ecoparc 2, une nouvelle station d'épuration a été aménagée dans l'emprise de l'Ecoparc. Cette station reçoit et traite les effluents des entreprises présentes dans l'Ecoparc II, ainsi que les effluents domestiques des villages de Vironvay, du Hameau-des-Monts, et de Heudebouville. Elle a une capacité calculée pour traiter les effluents de 15.000 habitants. Ce raccordement a permis la suppression des stations obsolètes de Vironvay et Heudebouville-Ecoparc-1.

Cette station fonctionne sur la technique des boues activées, combinée avec un réacteur à cultures fixées. Ce procédé permet notamment de gérer les surcharges polluantes générées par les industriels. L'eau épurée de la station d'épuration est réutilisée pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation de la station de lavage du futur centre de vie. Les boues de cette station sont déshydratées par centrifugation et envoyées vers la plate-forme de compostage de la station de Val-de-Reuil.

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.8. L'ENVIRONNEMENT HISTORIQUE

Le chapitre relatif à l'environnement historique de la commune de HEUDEBOUVILLE est, *rationæ materiæ*, inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre B.1.) du rapport de présentation du P.L.U..

1.9. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Le chapitre relatif à l'environnement physique de la commune de HEUDEBOUVILLE est globalement inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre B.2.) du rapport de présentation du P.L.U., à quelques compléments près.

Le paragraphe relatif au site Natura 2000 est ainsi complété :

Le réseau européen «Natura 2000» détermine, d'une part, des zones spéciales de conservation, désignées au titre de la directive n° 92-43 du 21 mai 1992, relative aux habitats, et, d'autre part, les zones de protection spéciale, désignées au titre de la directive n° 79-409 du 2 avril 1979, relative aux oiseaux.

Ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives «habitats» et «oiseaux», et dans une perspective de développement durable.

La commune de HEUDEBOUVILLE est désormais touchée par le site n° FR 2300126, dit des «Boucles de la Seine-Amont, d'Amfreville à Gaillon», enregistré le 26 janvier 2013 comme un site d'intérêt communautaire.

Ce site « Natura 2000 » est décrit par la «fiche du site FR 2300126», consultable sur le site du Ministère de l'Environnement (<http://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2300126>).

Le site couvre une superficie de 2.100 hectares.

Les principaux habitats présents sont :

- Des pelouses sèches semi-naturelles et des steppes (24 %) ;
- Des forêts caducifoliées (63 %).

Les essences recensées sont :

- La Violette de Rouen (*Viola hispida*), une essence menacée ;
- La Lunetière de Neustrie (*Biscutella neustriaca*), une essence menacée.

Les espèces recensées sont :

- Le Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*) ;
- L'Écaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*) ;
- Le Damier des marais (*Euphydrias aurinia*), une espèce menacée.

Toutefois, les espaces concernés le site n° FR 2300126, situés sur le coteau de la Seine, sont éloignés des espaces urbanisés de HEUDEBOUVILLE, et la modification du P.L.U. n'entraînera pas d'incidence significative sur le site.

La présente modification n'entre pas dans le champ de l'article R.121-14, modifié par l'article 1 du décret n° 2012-995 du 23 août 2012, qui prévoit que « [...] font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur [seule] élaboration : 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 [...] ».

La présente modification n'entre pas plus dans le champ de l'article R.121-16, modifié par l'article 4 du même décret du 23 août 2012, qui prévoit que « une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes : 1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme [...] qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages, ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; [...] 4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme [...], les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R.121-14 [...] ». Les « opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R.121-14 » sont ceux qui découlent d'un plan local d'urbanisme d'une commune située dans une zone de montagne, « qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L.145-11 ». L'article R.121-16 ajoute que « [...] l'évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée ».

Dans la mesure où la présente modification ne débouche pas sur « des travaux, des aménagements, des ouvrages, ou des installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 », et n'autorise pas « des opérations ou des travaux mentionnés au 3° du II de l'article R.121-14 », l'évaluation environnementale n'est pas requise par les textes.

Le paragraphe relatif au risque d'inondation est aussi complété :

L'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) a été prescrite par un arrêté préfectoral du 10 février 2012. Ce P.P.R.I. concerne le risque d'inondation par débordement de la Seine et impacte, dans l'Eure, les communes des Andelys, d'Aubevoye, de Bernières-sur-Seine, de Bouafles, de Courcelles-sur-Seine, de Gaillon, de Giverny, de Heudebouville, de Muids, de Notre-Dame-de-l'Isle, de Port-Mort, de Pressagny-l'Orgueilleux, de La Roquette, de Saint-Just, de Saint-Marcel, de Saint-Pierre-d'Autils, de Saint-Pierre-la-Garenne, du Thuit, de Tosny, de Venables, de Vernon, de Vézillon, de Villers-sur-le-Roule, et de Vironvay. Ce P.P.R.I. est en cours d'étude.

**2. LE COMPLÉMENT À LA PARTIE 2
DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
[LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES]**

Cette partie 2nd du rapport de présentation expose « *les besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements, et de services* », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000.

2.1. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Le chapitre 1 (les prévisions démographiques) de la partie 2 note que « *la population comprenait 800 habitants environ en 2004, elle pourrait atteindre 900 habitants en 2015 si le rythme de croissance est maintenu* ».

Toutefois, ce chiffre de 800 habitants en 2004 doit être relativisé au regard des états officiels successifs de la «population légale» :

- En 1999, la population «sans double compte» était de 709 habitants ;
- En 2006, la «population municipale» (l'équivalent de la population «sans double compte») était de 773 habitants, donc un chiffre réel inférieur au chiffre estimé ;
- En 2011, la «population municipale» est de 804 habitant.

La croissance constatée (9,0 % entre 1999 et 2006, soit 1,28 % par an) est donc inférieure à la croissance estimée (12,8 % entre 1999 et 2004, soit 2,53 par an) par le diagnostic du P.L.U..

Si la tendance – constatée - se prolonge, l'hypothèse raisonnable est donc de 860 habitants en 2015, soit une augmentation de 56 habitants en 5 ans.

De même, la taille moyenne des ménages baisse, à HEUDEBOUVILLE comme ailleurs. Le tableau suivant évalue la taille moyenne des ménages au travers des trois derniers recensements.

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	1990	1999	2010
Population sans double compte	632	709	807
Résidences principales	220	271	338
Taille moyenne des ménages	2,87	2,62	2,38
<i>Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 1990, 1999, 2010 [FAM G1 M]</i>			

Sur la base de 2,4 personnes par ménage, le besoin en matière d'habitat est donc de $[53 / 2,4] = 22,1$ logements à l'horizon 2015, soient 4,4 logements par an en moyenne.

Cependant, un P.L.U. a une «durée de vie» de 12 à 15 ans, et les hypothèses doivent être recalées sur ce constat.

Sur la base de 4,4 logements par an en moyenne, et sur une durée de 15 ans, à compter des données de 2010, environ 66 logements devront être construits.

Le même chapitre 1 de la partie 2 note que, « *pour cela [900 habitants en 2015], la construction de 3 logements en moyenne par an apparaît nécessaire, 8 à 10 ha. de surface foncière devront être dégagés, en tenant compte du phénomène de rétention foncière pouvant exister sur la commune* ».

Le ratio retenu est faible, et facteur d'étalement urbain.

Sur la base de 15 logements à l'hectare, les 66 logements peuvent être construits sur une « *surface foncière* », affectée à l'habitat, d'environ 5 hectares seulement.

Or les trois zones ouvertes à l'urbanisation, les secteurs AU 1, AU 2, et AU 3, totalisent une « *surface foncière* » de 10,3 hectares.

2.2. LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

Le chapitre 2 (les prévisions économiques) de la partie 2 est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification envisagée a pour but :

- De développer le «schéma de principe de la zone AU2», joint au P.A.D.D., dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- D'ajouter un emplacement réservé dans la zone AU2 ;
- De fusionner les zones UA et UB ;
- De repérer et de protéger les «frontages» dans la zone UA ;
- D'intégrer la zone AUa, déjà urbanisée, dans la zone UA ;
- De transformer la zone AUc (l'emprise de la «charetterie») en une zone urbaine destinée aux seules activités de loisirs ;
- D'ajouter des «secteurs d'attente» dans les zones AU ouvertes ;
- De rétrécir la zone AU2 au profit de la zone N ;
- De limiter, dans la zone naturelles, la possibilité d'étendre les habitations existantes ;
- De prendre en compte les récentes évolutions législatives dans le règlement ;
- D'assouplir, dans la zone UA, les règles de l'article 7 ;
- De faire évoluer ponctuellement certains articles du règlement ;
- De mettre en cohérence les annexes explicatives du règlement avec les normes propres du règlement.

La présente modification a donc pour objet précis d'ajouter, au dossier du P.L.U., une Orientation d'Aménagement et de Programmation, de redessiner, sur le document graphique, les limites de certaines zones, et de transformer une zone urbanisable en une zone urbaine, ainsi que d'adapter, dans le règlement, les règles applicables au projet BIMBY.

3.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION

3.2.1. LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

3.2.1.1. LA CONTRAINTE DU S.CO.T.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Seine-Eure-Forêt-de-Bord a été approuvé par une délibération du Conseil Syndical du 14 décembre 2011. Il est donc une novation par rapport au contexte administratif du P.L.U. d' HEUDEBOUVILLE.

Structuré autour de la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure (29 communes) et de la Communauté de Communes de Seine-Bord (7 communes) et Porte-Joie, le territoire du S.Co.T. regroupe 37 communes et accueille plus de 66.000 habitants (http://www.agglo-seine-eure.fr/Qu-est-ce-qu-un-SCoT_a77.html).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du S.Co.T. comporte une orientation qui intéresse directement le territoire d'HEUDEBOUVILLE :

- Accompagner le développement des Ecoparcs, et « *activer une croissance modérée sur Heudebouville, noyau urbain le plus proche des sites d'emplois* ».

Le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) définit des orientations générales qui ont une valeur prescriptive. Des orientations générales concernent le territoire de HEUDEBOUVILLE :

- Satisfaire en premier lieu la demande résidentielle interne (le desserrement des ménages) en apportant une réponse concrète à la réduction de la taille des ménages locaux ;
- Prévenir la transformation des territoires ruraux en espace de croissance périurbaine ;
- Définir des «limites déterminantes» à l'urbanisation ;
- Réaliser des «zones tampons» en interface avec les espaces agricoles et naturels ;
- Limiter l'urbanisation linéaire ;
- Développer les tranches 3 et 4 des Ecoparcs en façade de l'autoroute A 13 sous les réserves de la mise en place d'une ligne de transport collectif entre les gares du territoire, d'un traitement végétal et écologique performant de la vitrine autoroutière, et d'un traitement environnemental ambitieux des interfaces avec les zones agricoles et naturelles périphériques ;
- Compléter l'échangeur A 13 de Vironvay-Heudebouville pour assurer la desserte des Ecoparcs et créer un parc automobile de covoiturage ;
- Conserver une qualité paysagère optimale de la grande entrée sur le territoire communautaire à Heudebouville ;
- Diminuer (ou supprimer) dans les P.L.U. la taille minimale de parcelle pour la délivrance d'un permis de construire ;
- Augmenter (ou supprimer) dans les P.L.U. l'emprise maximale du bâti à la parcelle ;
- Fixer un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) minimal dans les P.L.U. ;
- Conserver des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ;

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire communautaire, tels que le P.A.D.D. et le D.O.G. les prescrivent pour le territoire communal de HEUDEBOUVILLE.

3.2.2. LE RESPECT DU P.A.D.D.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de HEUDEBOUVILLE, tels que le P.A.D.D. les ancre sur le territoire communal.

Ils n'empêchent ni ne menacent les actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Ils ne menacent pas la préservation des espaces boisés du territoire communal (action 1.a.) ;
- Ils ne menacent pas la conservation des sentiers piétonniers irriguant les coteaux (action 1.b.) ;
- Ils ne menacent pas la préservation des zones agricoles situées à proximité du château du Colombier (action 1.f.) ;
- Ils ne menacent pas la préservation du parc du château du Colombier (action 1.g.) ;

- Ils ne menacent pas la prise en compte du périmètre de protection du site naturel inscrit (les "coteaux calcaires") de l'Eure (action 1.h.) ;
- Ils ne menacent pas le projet, porté par la C.A.S.E., de l'extension de la zone d'activités d'Ecoparc par la réalisation, à l'ouest de l'autoroute A 13, sur la zone de l'Ecoparc 2, réalisée à court et à moyen terme, ni sur la zone de l'Ecoparc 3, envisagée à long et à très long terme (action 2.a.) ;
- Ils ne menacent pas le développement de la zone artisanale de La Vicomté (action 2.b.) ;
- Ils ne menacent pas l'aménagement d'une halte fluviale sur les bords de la Seine (action 2.c.) ;
- Ils ne menacent pas la création de deux lotissements en projet à l'extrémité septentrionale du centre-bourg (action 3.b.) ;
- Ils ne menacent pas le développement de l'urbanisation sur le long terme dans des secteurs situés en périphérie immédiate des espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.c.) ;
- Ils ne menacent pas le développement modéré du lieu-dit les Vaugosses, sur les terrains situés à proximité des espaces déjà bâtis des communes d'Acquigny et de Fontaine-Bellenger (action 3.d.) ;
- Ils ne menacent pas la construction des ateliers municipaux à proximité du péage de l'autoroute A 13 (action 3.f.) ;
- Ils ne menacent pas les abords de certains bâtiments, situés dans le centre-bourg, classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques (action 3.g.) ;
- Ils n'empêchent pas l'identification des occupants des cabanons situés sur les emprises S.N.C.F. sur les berges de la Seine (action 3.h.) ;
- Ils n'empêchent pas l'enfouissement des réseaux dans le centre-bourg (action 3.i.) ;
- Ils n'empêchent pas l'amélioration de l'assainissement dans les espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.j.) ;
- Ils n'empêchent pas la réhabilitation et le réaménagement de la décharge située à l'entrée septentrionale du centre-bourg (action 3.k.) ;
- Ils ne menacent pas la création de carrefours giratoires sur la R.N. 15 (action 4.a.) ;
- Ils ne menacent pas l'aménagement sécuritaire de la R.N. 15 (action 4.b.) ;
- Ils ne menacent pas l'intégration des pistes cyclables dans les aménagements projetés sur la R.D. 75 (action 4.c.) ;
- Ils ne menacent pas la création d'un accès supplémentaire à l'autoroute A 13 en direction de Rouen (action 4.d.) ;
- Ils ne menacent pas la création de nouvelles dessertes routières, améliorant la circulation des poids lourds dans les zones d'activités (action 4.e.) ;
- Ils ne menacent ni l'aménagement d'emplacements de stationnement de courte durée à proximité de l'école municipale, ni d'aires de passage pour les caravanes et *mobil-homes* à proximité du Four-à-Pain (action 4.f.) ;
- Ils ne menacent pas la réalisation d'un plan de circulation dans le centre-bourg (action 4.g.) ;
- Ils ne menacent pas l'aménagement d'une desserte tertiaire reliant le chemin de la Vallée à la Ferme de Bellangault (action 4.h.) ;
- Ils ne menacent pas la construction des ateliers municipaux à proximité du péage de l'autoroute A 13 (action 5.a.) ;
- Ils ne menacent pas le maintien des exploitations agricoles et la gestion de leur intégration dans le tissu urbain (action 5.b.).

A contrario, ils permettent la mise en œuvre de certaines actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- Ils contribuent à l'aménagement et à la mise en valeur des panoramas remarquables sur la vallée de la Seine (action 1.c.) ;

- Ils contribuent à la création et à l'aménagement d'espaces verts, et d'espaces verts de loisirs et de sports à proximité ou au cœur du centre-bourg (action 1.d.) ;
- Ils contribuent à la préservation de la perspective sur la vallée de la Seine depuis la R.N. 15 (le passage entre la mairie et l'église notamment) (action 1.e.) ;
- Ils contribuent au développement des constructions à usage d'habitation, prioritairement dans les "dents creuses" des espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.a.) ;
- Ils contribuent à l'aménagement des entrées dans l'espace urbanisé (action 3.e.).

3.2.3. LE RESPECT DES SERVITUDES

3.2.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) constituent des limites administratives au droit de propriété, et en conséquence au droit de construire. Elle sont instituées, dans un but d'utilité publique, au bénéfice de personnes publiques (l'Etat, les collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (R.F.F., E.d.F., G.d.F....), voire de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Leur liste, dressée par un décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, distingue :

- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements ;
- Des servitudes relatives à la défense nationale ;
- Et des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire de HEUDEBOUVILLE, sont soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, et sont annexées au P.L.U..

Les servitudes archéologiques (les servitudes « AC 1 »)

Conformément à l'article 40 de la « loi S.R.U. », le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a engagé une procédure de modification du Périmètre de Protection du Monument Historique (P.P.M.H.). Cette procédure est établie pour revenir sur la disposition arbitraire du périmètre de 500 mètres de rayon autour du Monument Historique et ne retenir que des « *ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité* ».

La procédure de modification du P.P.M.H., initiée par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) , peut être menée, soit à tout moment, soit, depuis l'ordonnance du 8 septembre 2005, à l'occasion et en parallèle d'une procédure de révision ou de modification du document d'urbanisme. Dans ce dernier cas, l'enquête publique préalable à la modification du P.P.M.H. est conjointe avec l'enquête publique préalable à la révision ou à la modification du document d'urbanisme.

Les autres servitudes

Les autres servitudes d'utilité publique sont maintenues dans le dossier des annexes réglementaires du P.L.U..

**4. LE COMPLÉMENT À LA PARTIE 3
DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
[LES CHOIX RETENUS]**

4.1. LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de HEUDEBOUVILLE répondent aux objectifs majeurs, en matière de politique urbaine, que la commune a retenus dans le cadre de son projet urbain, et qui sont justifiés par le premier volet du «Rapport de Présentation» puis mis en œuvre dans le «Projet d'Aménagement et de Développement Durable» :

- Les objectifs démographiques (la délimitation de nouvelles zones pouvant accueillir son urbanisation future, dans le cadre notamment du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure) ;
- Les objectifs en matière économiques (la création de nouvelles zones, pouvant accueillir des activités économiques sur son territoire) ;
- Les objectifs environnementaux (la protection des espaces agricoles et forestiers, ainsi que de certains éléments remarquables de son patrimoine, en les mettant en valeur).

Ces objectifs, réunis et foisonnés, orientent le projet urbain de la Commune de HEUDEBOUVILLE, et dictent les choix réglementaires.

La modification reste cohérente avec ces objectifs stratégiques, décrits dans l'introduction du rapport de présentation du P.L.U..

4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.

Le chapitre relatif aux choix retenus pour le P.A.D.D. de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 3.) de la partie 3 du rapport de présentation du P.L.U..

La présente modification du P.L.U. permet de répondre à certains des enjeux du P.A.D.D. :

- Elle contribue à l'aménagement et à la mise en valeur des panoramas remarquables sur la vallée de la Seine (action 1.c.) ;
- Elle contribue à la création et à l'aménagement d'espaces verts, et d'espaces verts de loisirs et de sports à proximité ou au cœur du centre-bourg (action 1.d.) ;
- Elle contribue à la préservation de la perspective sur la vallée de la Seine depuis la R.N. 15 (le passage entre la mairie et l'église notamment) (action 1.e.) ;
- Elle contribue au développement des constructions à usage d'habitation, prioritairement dans les "dents creuses" des espaces urbanisés du centre-bourg (action 3.a.) ;
- Elle contribue à l'aménagement des entrées dans l'espace urbanisé (action 3.e.).

4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

Sous le régime applicable à la date de l'approbation du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE, les Orientations d'Aménagement étaient une pièce facultative du P.L.U.. L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme disposait en effet : « *Ils [les Plans Locaux d'Urbanisme] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Le même article L.123-1, modifié par la loi n° 2000-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la «Loi Grenelle II»), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le P.L.U. de HEUDEBOUVILLE ne comprend aucune Orientations d'Aménagement.

Toutefois le P.A.D.D. comprend un «schéma de principe de la zone AU2», correspondant à la partie, facultative à la date de l'approbation du P.L.U., du P.A.D.D..

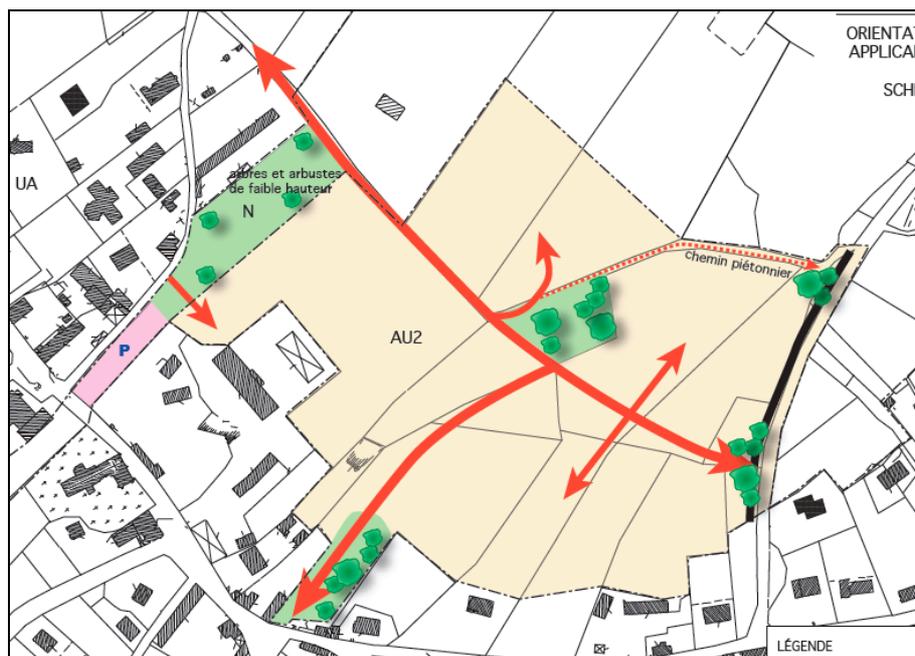
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) est donc ajoutée à l'occasion de la présente modification du P.L.U.. Cette O.A.P. concerne la zone AU2. Elle précise le «schéma de principe de la zone AU2».

4.3.1. L'O.A.P. SUR LA ZONE AU2

Le «schéma de principe de la zone AU2», i.e. la partie alors facultative du P.A.D.D., impose au futur aménagement de la zone AU2 plusieurs «invariants», quel que soit le projet urbain retenu :

- Des «accès routiers» indifférenciés, greffés sur la rue de l'Ombre, la route de l'Ormais, et la route de Venables, ou seulement esquissés à partir de la rue de l'Ombre ;
- Un «chemin piétonnier» suivant le chemin actuel des Pileux ;
- Des «aménagements paysager» envisagés aux angles des principaux «accès routiers» ;
- Un «parking planté» à l'angle de la rue de l'Ombre et de la rue de la Croix-Roger ;
- L'élargissement de la route de l'Ormais.

Ces «invariants» ne sont pas impactés – réduits – par la présente modification. Cependant, l'application de l'étude BIMBY conduit à apporter des précisions à ces diverses contraintes ; ces précisions doivent améliorer la qualité urbaine du futur quartier, et garantir l'insertion de ce futur quartier dans son environnement villageois.

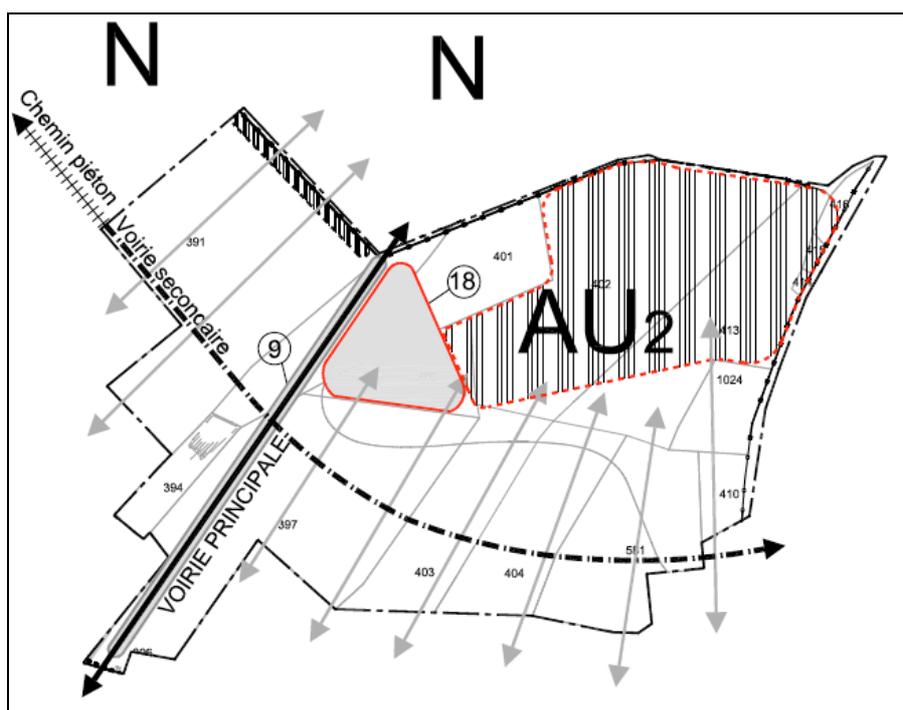


La desserte routière est hiérarchisée entre une voirie principale et une voirie secondaire.

L'accès principal au site est redressé, afin de permettre, depuis la placette, dans l'axe de la rue de la Mare-aux-Chevaux, une vue lointaine vers la vallée de la Seine. Des percées visuelles, sensiblement parallèles à cet axe, sont ajoutées entre la route de Venables et la vallée.

La voirie secondaire, esquissée à partir de la rue de l'Ombre, est prolongée jusqu'à la route de l'Ormais. Toutefois la partie proche de la première (la rue de l'Ombre) est appelée à rester purement piétonnière ou cyclable au droit de l'espace naturel.

Les «aménagements paysagers» sont étendus aux limites des espaces boisés classés, délimités sur le document graphique du P.L.U., ce qui renforce la cohérence entre les pièces du P.L.U..



Les emplacements réservés, délimités sur le document graphique du P.L.U., sont exprimés sur le schéma de l'O.A.P., ce qui renforce la cohérence entre les pièces du P.L.U..

Les précisions ainsi apportées ne changent pas les orientations définies par le P.A.D.D.. Elles sont toutefois inscrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), complétant la partie alors facultative du P.A.D.D., ajoutée au dossier du P.L.U. à l'occasion de la présente modification.

4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les modifications apportées au document graphique du P.L.U. portent sur :

- L'ajout d'un emplacement réservé dans la zone AU2 ;
- La fusion des zones UA et UB ;
- L'intégration de la zone AUa, déjà urbanisée, dans la zone UA ;
- Le repérage des «frontages»¹ et l'extension des « *espaces classés à boiser* » dans la zone UA ;
- La transformation de la zone AUc (l'emprise de la «charetterie») en une zone urbaine destinée aux seules activités de loisirs ;
- L'ajout de «secteurs d'attente» dans les zones AU ouvertes ;
- Le rétrécissement de la zone AU2 au profit de la zone N.

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 4.4.

4.4.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES

4.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

A l'issue de la présente modification, le P.L.U. couvre toujours l'intégralité du territoire communal.

4.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le plan de zonage du P.L.U. découpait le territoire de HEUDEBOUVILLE en plusieurs zones distinctes :

- Trois zones urbaines (les zones UA [dont le secteur UA a], UB, et UZ),
- Une zone d'urbanisation future (la zone AU), découpée en sept secteurs,
- Une zone agricole (la zone A),
- Et une zone naturelle (la zone N).

La modification portant sur le découpage du territoire entre les zones, la liste des zones est donc modifiée :

- Trois zones urbaines (les zones UA [dont le secteur UA a], UL, et UZ),
- Une zone d'urbanisation future (la zone AU), découpée en cinq secteurs,
- Une zone agricole (la zone A),
- Et une zone naturelle (la zone N).

¹ . Selon la définition proposée par Nicolas SOLIE (in Reconquérir les Rues, Paris, 2012), un «frontage» est formé par : - Le terrain privé situé entre la limite de la propriété et la façade tournée vers la rue du bâtiment en retrait, - Les éléments de cette façade jusqu'au deuxième étage, - Les entrées ouvertes sur la rue, - Et les éléments architecturaux tels la clôture, le perron, une verandah, une galerie...

4.4.1.3. LE TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

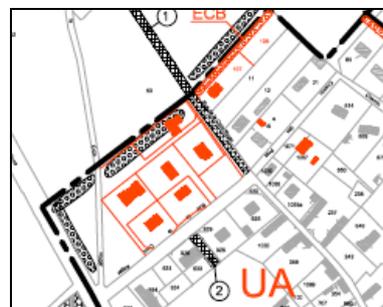
ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE (en hectares)	ZONAGE MODIFIÉ DU P.L.U.	SUPERFICIE (en hectares)	ÉVOLUTION (en hectares)
ZONES URBAINES				
UA	32,0	UA	61,3	+ 29,3
UA a	2,4	UA a	2,4	-----
UB	27,9			- 27,9
		UL	1,2	+ 1,2
UZ	31,2	UZ	31,2	-----
Total partiel	93,5	Total partiel	96,1	+ 2,6
ZONES À URBANISER				
AU a	1,4 *			- 1,4 *
AU 1	1,4	AU 1	1,4	-----
AU 2	3,9	AU 2	2,8	- 1,1
AU 3	5,0	AU 3	5,0	-----
AU c	1,2			- 1,2
AU i	5,8	AU i	5,8	-----
AU z	158,1	AU z	158,1	-----
Total partiel	206,6 *	Total partiel	202,9 *	- 3,7
ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES				
A	140,0	A	140,0	-----
N	517,7	N	518,1	+ 1,1
Total partiel	657,7	Total partiel	658,8	+ 1,1
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	928,0	Total général	928,0	

* . Le «tableau des nouvelles surfaces définies» (page 63 du rapport de présentation du P.L.U.) est entaché d'une erreur manifeste de calcul : La superficie de la zone AU a n'est pas de 31,2 hectares, mais de 1,4 hectare.

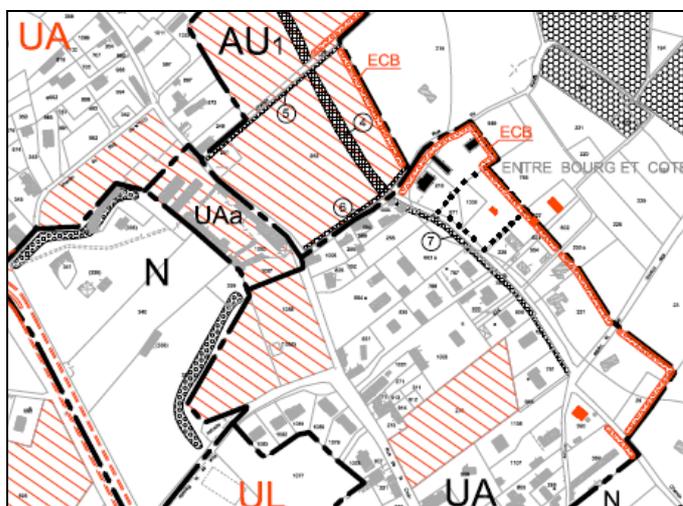
4.4.2. LES ZONES URBAINES

La modification portant sur le découpage du territoire entre les zones, le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est complété ou modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif aux zones urbaines, du chapitre 4) de la partie 3 du rapport de présentation :

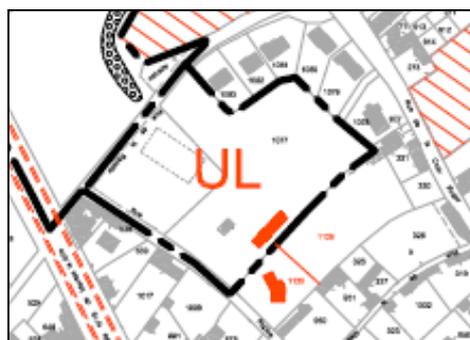
- Les principales constructions réalisées depuis l'approbation du P.L.U. sont ajoutées sur le fond cadastral ; ces ajouts, permis par la substitution d'un nouveau document graphique dans le dossier du P.L.U., sont utiles à une meilleure compréhension du document graphique par le public et par les instructeurs.
- La zone AUa, « définie pour accueillir le développement à court et moyen terme de la commune », est désormais urbanisée ; elle est donc intégrée dans la zone UA voisine. Les « espaces à boisier », sur la frange de cette zone, sont cependant maintenus.



- Les règles applicables aux zones UA étant très proches de celles applicables à la zone UB, ces deux zones sont fusionnées en une zone unique, la zone UA ; cette fusion permet d'alléger et de clarifier le règlement, elle permet aussi de prendre en compte, dans l'ex-zone UB, les conclusions de l'étude BIMBY.
- Dans cette - nouvelle - zone UA, les «frontages» sont désormais repérés au titre des éléments remarquables du paysage, et à ce titre protégés par le règlement. Par ailleurs, les «espaces classés à boisier» (e.c.b.) sont prolongés autour de la zone UA et de certaines zones AU ; ces «éléments remarquables» permettent de marquer nettement, sur le territoire communal, les limites de l'espace urbain ou urbanisable, et la distinction entre un «dedans», destiné à être urbanisé ou densifié, et un «dehors», destiné à être maintenu dans sa destination agricole ou naturelle.



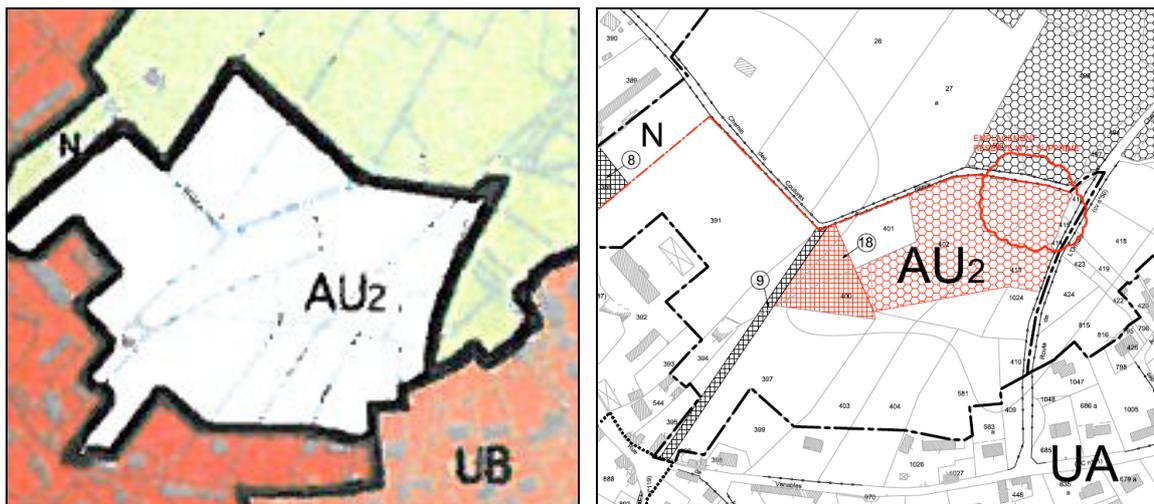
- Des «secteurs d'attente» au titre de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme, sont ajoutés dans la zone UA ; ces secteurs d'attente visent à permettre, sur les sites concernés, notamment autour du château du Sang-Mélé, la réalisation de projets urbains cohérents avec les exigences qualitatives de la Commune et avec un développement harmonieux de l'espace urbain. Toutefois, dans la mesure où les projets d'aménagement ne sont pas encore définis, l'ajout de ces secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme, vise à éviter que ces futurs projets soient rendus impossibles ou plus difficiles par des interventions intempestives de tiers.
- La zone AUc (l'emprise de la «charetterie»), « *définie pour la réalisation d'équipements sportifs, de loisirs, et d'un parking pour mobil-homes de passage dans la commune* », est transformée en une nouvelle zone urbaine (la zone UL), destinée aux seules activités de loisirs ; ce nouveau zonage permet la réalisation des bâtiments nécessaires à la vie de ces équipements (vestiaires, sanitaires), mais proscrit le lotissement de l'emprise.



4.4.3. LES ZONES A URBANISER

La modification portant sur le découpage du territoire entre les zones, le sous-chapitre décrivant les zones à urbaniser du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est complété ou modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif aux zones à urbaniser, du chapitre 4) de la partie 3 du rapport :

- La zone AUa, « *définie pour accueillir le développement à court et moyen terme de la commune* », est désormais urbanisée ; elle est donc intégrée dans la zone UA voisine (cf. le sous-chapitre précédent).
- La zone AUc (l'emprise de la «charetterie»), « *définie pour la réalisation d'équipements sportifs, de loisirs, et d'un parking pour mobil-homes de passage dans la commune* », est transformée en une nouvelle zone urbaine (la zone UL), destinée aux seules activités de loisirs (cf. le sous-chapitre précédent).
- Des «secteurs d'attente» au titre de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme, sont ajoutés sur les zones AU «ouvertes» ; ces secteurs d'attente visent à permettre, sur les sites concernés, la réalisation de projets urbains cohérents avec les exigences qualitatives de la Commune et avec un développement harmonieux de l'espace urbain. Toutefois, dans la mesure où les projets d'aménagement ne sont pas encore définis, l'ajout de ces secteurs vise à éviter que ces futurs projets soient rendus impossibles ou plus difficiles par des interventions intempestives de tiers. Cette disposition ne concerne toutefois pas la zone AU2, qui est soumise, dans le cadre de la présente modification, à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
- Un emplacement réservé pour l'aménagement d'une mare (l'emplacement réservé n° 18) est ajouté dans cette dernière zone ; cet aménagement est destiné à assurer une meilleure gestion des eaux de ruissellement dans l'emprise urbaine.
- La zone AU2 est légèrement réduite, au profit de la zone N ; cette réduction, complétée par les «invariants» de l'O.A.P. ci-dessus décrite, permet de ménager des vues lointaines, du centre du village vers la vallée de la Seine.



4.4.4. LES ZONES AGRICOLES

La modification portant sur les seules zones urbaines ou urbanisables, le sous-chapitre décrivant la zone agricole du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif à la zone agricole, du chapitre 4) de la partie 3 du rapport de présentation.

4.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La modification portant sur les seules zones urbaines ou urbanisables, le sous-chapitre décrivant la zone naturelle et forestière du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif à la zone naturelle et forestière, du chapitre 4) de la partie 3 du rapport de présentation. À un détail près : L'extension de la zone N sur une partie résiduelle de la zone AU2 (cf. l'extrait du sous-chapitre précédent).

4.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS

Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés, les zones inondables, les emplacements réservés, les sites archéologiques, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti à protéger) du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 4) de la partie 3 du rapport de présentation du P.L.U., à l'exception de deux suppressions et d'un ajout :

- L'emplacement réservé pour l'aménagement d'un lavoir (l'emplacement réservé n° 11) est supprimé dans la zone AU2 (cf. l'extrait du sous-chapitre précédent) ;
- Un emplacement réservé pour l'aménagement d'une mare (l'emplacement réservé n° 18) est ajouté dans la zone AU2 (cf. l'extrait du sous-chapitre précédent) ;
- L'emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour (l'emplacement réservé n° 16) sur l'ancienne route nationale est supprimé, le rond-point étant réalisé.

4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. portent sur :

- La fusion des zones UA et UB ;
- La suppression des règles applicables à la zone AUa, déjà urbanisée et à ce titre intégrée dans la zone UA ;
- L'assouplissement et la clarification, dans la zone UA, les règles de l'article 7 ;
- La suppression des règles applicables à la zone AUc (l'emprise de la «charetterie») et l'ajout des règles applicables à une zone urbaine nouvelle, destinée aux seules activités de loisirs ;
- La réglementation des «secteurs d'attente» dans les zones AU ouvertes ;
- La limitation des extensions autour des constructions existantes, régulièrement édifiées dans la zone N, dans le secteur du Moulin-à-Vent ;
- La mise en cohérence les annexes explicatives du règlement avec les normes du règlement.

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 4.5..

Afin de faciliter la lecture de ces sous-chapitres, les modifications apportées au règlement du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE et leur justification sont présentées ainsi :

- Les modifications apportées (les éléments modifiés ou les éléments nouvellement insérés) au règlement apparaissent en **caractères gras** ;
- Les éléments supprimés apparaissent en ~~caractères barrés~~.

La correction des fautes orthographiques et des coquilles évidentes n'est toutefois, ni détaillée, ni justifiée.

4.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le «mode d'emploi du règlement» est modifié sur deux points :

- Le titre II concerne les « *dispositions applicables aux zones urbaines et aux zones urbanisables* » ; l'oubli des zones urbaines est ainsi rectifié.
- Une annexe 2.0A4 est ajoutée à la liste des pièces ; le « cahier des frontages à préserver » délimite et illustre les divers éléments soumis au nouvel alinéa UA.13.6 du règlement.

Les dispositions générales – *stricto sensu* - du règlement sont aussi modifiées par rapport au titre 1 du règlement du P.L.U. :

- Le numéro de l'article relatif au permis de démolir est rectifié (l'article L.451-1).
- Les articles du R.N.U., auxquels l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 201-1903 du 19 décembre 2011, n'a pas conféré un caractère d'ordre public, sont supprimés de l'alinéa 2.1.2. ; cette modification clarifie le texte.
- L'article 3, relatif aux participations, est supprimé ; les articles du Code de l'Urbanisme ont changé plusieurs fois depuis l'approbation du P.L.U. et demeurent applicables dans le silence du règlement du P.L.U..
- La référence à l'article L.123-1-5, alinéa 7^e, est remplacée par la référence à l'article L.123.1.5.III, 2^{ème} alinéa ; cette modification prend en compte la renumérotation introduite par la loi du 24 mars 2014.

Par ailleurs, dans l'ensemble du règlement, les références à la S.H.O.B. ou à la S.H.O.N. sont remplacées par les références à la «surface de plancher», l'orthographe «confer» est substituée à l'orthographe erronée «confert».

4.5.2. LES ZONES URBAINES

Le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est complété par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif aux zones urbaines, du chapitre 5) de la partie 3 du rapport de présentation.

4.5.2.1. LA ZONE UA

Les règles applicables aux zones UA étant très proches de celles applicables à la zone UB, ces deux zones sont fusionnées en une zone unique, la zone UA ; cette fusion permet d'alléger et de clarifier le règlement, elle permet aussi de prendre en compte, dans l'ex-zone UB, les conclusions de l'étude BIMBY.

Les articles UA 1 et UA 2

Un alinéa 1.8 est ajouté à l'article 1 applicable à la zone UA comme au secteur UAa : « **Dans les secteurs délimités sur le document graphique, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m², sont interdites, en application des dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés** ».

➔ Ces secteurs visent à permettre, sur les sites concernés, la réalisation de projets urbains cohérents avec les attentes qualitatives de la Ville et avec un développement harmonieux de l'espace urbain. Toutefois, dans la mesure où les projets urbains ne sont pas encore définis, l'ajout de ces secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme, vise à éviter que ces futurs projets soient rendus impossibles ou plus difficiles par des interventions intempestives de tiers.

L'alinéa 1.9 est supprimé : « ~~Dans le secteur UAa, toute construction ou installation qui modifierait l'aspect général des bâtiments existants~~ ». ➔ Cet alinéa subordonne l'application de la règle à une appréciation subjective de « l'aspect général des bâtiments existants », ce qui en restreint la portée juridique. La suppression renforce le caractère normatif du règlement.

L'article UA 3

L'article UA 3 est précisé : « ~~Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres.~~

La largeur de la chaussée hors stationnement ne pourra être supérieure à 5 mètres pour une voie à double sens et à 4 mètres pour une voie à sens unique.

Les trottoirs ne pourront avoir une largeur inférieure à 1,50 mètre

Pour les voies à double-sens, une bande paysagée avec un alignement d'arbre ou à minima un espace de «frontage» devra être réalisée (confer annexe 2.0.A2) [...].

~~Seules les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte dont la largeur de l'assiette est inférieure à 8 mètres.~~

→ Cette modification vise à imposer des voies suffisamment étroites pour assurer le confort et la sécurité des usagers, et principalement des piétons (et des personnes handicapées) sur les trottoirs, mais aussi pour éviter l'ouverture de voies propices à une vitesse excessive. A ce titre, le premier alinéa, devenu contradictoire, est supprimé ¹.

L'article UA 7

L'article UA 7 est modifié sur deux points :

- La hauteur maximale sur les limites séparatives est portée de ~~4,50~~ à **5,50** mètres.
- La distance minimale aux limites séparatives est unifiée à **3,00** mètres.

→ Ces modifications visent, d'une part, à favoriser une certaine densification du tissu villageois, et, notamment, à prendre en compte les conclusions de l'étude BIMBY, d'autre part, à simplifier les règles.

L'article UA 10

La hauteur maximale des annexes indépendantes des constructions destinées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher, est portée à 4,50 mètres.

→ Cette modification vise à prendre en compte les conclusions de l'étude BIMBY ².

Le dernier paragraphe de l'alinéa UA.10.1 est supprimé : « ~~Sur les parcelles correspondant au parc du manoir du Sang-Mêlé (337, 1052, 1058, 343, 1050), la hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder une hauteur correspondant à deux niveaux habitables maximum (rez-de-chaussée + combles exclusivement)~~ ».

→ Dans la mesure où ces parcelles sont désormais soumises aux dispositions de l'article L.123-2, al. a (cf. supra), ce paragraphe est inutile.

L'article UA 11

L'article UA 11 est modifié sur un point : La référence aux teintes «RAL» est supprimée, et remplacée par une références aux principes posés par les deux premiers alinéas de l'article UA.11.

→ Cette modification vise à ouvrir la palette à des teintes plus modulées et plus naturelles.

Par ailleurs, en ce qui concerne les clôtures maçonnées, les règles distinguent les murs pleins de briques ou de pierres, limités à 2,00 mètres de hauteur, des murs-bahuts enduits, limités à 0,70 mètre de hauteur, mais pouvant être surmontés par une haie ou une claustra.

¹ . Une modification identique est apportée à l'article UC.3.

² . Une modification identique est apportée à l'article UC.10.

→ Cette modification vise à favoriser les murs construits avec des matériaux naturels, et à proscrire les murs hauts enduits, donc à renforcer la qualité de l'espace public ¹.

L'article UA 12

L'article UA 12 est modifié sur un point : La distinction entre les «habitations collectives» et les «habitations individuelles» est supprimée.

→ Cette modification vise à appliquer plus strictement les dispositions de l'article R.123-9.

Toutefois, l'alinéa 12.2 est aussi précisé : « **Nombre de places à réaliser : [...] Pour les constructions financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social** » ².

→ Cette modification vise à appliquer les dispositions de l'article L.123-1-13, d'ordre public, et à rendre le règlement plus transparent pour le public.

L'article UA 13

L'article UA 13 est modifié : « Pour toute construction nouvelle, ~~la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20 % de la surface non bâtie de la propriété, 70 % de la surface non bâtie du terrain devra être perméable à l'eau, et 50 % de la surface perméable devra être plantée.~~

→ Cette modification vise à prévenir une imperméabilisation excessive des sols, et à améliorer la gestion des eaux de ruissellement dans les parties urbanisées du village.

Par ailleurs, l'alinéa relatif aux espaces communs des lotissements est précisé : « Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface ~~doit être d'un seul tenant. pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération~~ ».

→ Cette modification vise à favoriser le traitement local des eaux pluviales par des aménagements communs, comme des noues, des mares, etc...

Un alinéa UA.13.5 est ajouté : « **Les bois et forêts repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire et sera conforme à l'annexe 2.0.A1 (le cahier des servitudes paysagères)** » ³.

→ Cette modification vise à préciser les dispositions applicables aux « espaces classés à boiser », représentés sur le document graphique mais non-réglementés dans le règlement du P.L.U. de 2006.

Un alinéa UA.13.6 est ajouté : « **Les frontages qui bordent les parcelles repérées au plan de zonage 2.2 devront être préservés (confer annexe 2.0 A4 - Cahier des frontages à préserver)** » ⁴.

→ Cette modification vise à ajouter des dispositions applicables aux « frontages », eux-mêmes ajoutés sur le document graphique du P.L.U..

¹ . Des modifications identiques sont apportées à l'alinéa UC.11.2.3.

² . Une modification identique est apportée à l'article UC.12.

³ . Une modification identique est apportée aux articles UL.13, UZ.13, AU.13, AUL.13.

⁴ . Une modification identique est apportée aux articles UL.13, UZ.13, AU.13, AUL.13.

L'article UA 14

L'article UA 14 est modifié sur un point : Le coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) est supprimé dans la zone UA.

→ Cette modification vise à appliquer les dispositions de l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

4.5.2.2. LA NOUVELLE ZONE UL

Une nouvelle zone urbaine est ajoutée, la zone UL, destinée aux seules activités de loisir. Le règlement correspondant à cette nouvelle zone est ajouté au règlement du P.L.U..

4.5.2.3. LA ZONE UZ

Les articles UZ 1 et UZ 2

Les articles UZ 1 et UZ 2 sont inchangés.

L'article UZ 7

L'article UZ 7 est modifié sur un point : D'une part, la distance minimale de 10 mètres est supprimée pour les constructions comportant une baie constituant une vue ; d'autre part, la distance minimale est supprimée pour les constructions ne comportant aucune baie ¹.

→ Cette modification vise à assurer une certaine densité au cœur de la zone d'activités. A contrario les distances minimales sont – maintenues et – renforcées pour les limites jouxtant un espace boisé classé ou une zone affectée à l'habitat..

L'article UZ 11

L'article UZ 11 est modifié sur un point : La référence aux teintes «RAL» est supprimée, et remplacée par une référence aux principes posés par les deux premiers alinéas de l'article UA.11.

→ Cette modification vise à ouvrir la palette à des teintes compatibles avec le caractère industriel et commercial de la zone, et à permettre l'implantation des logos et des totems commerciaux.

L'article UZ 13

L'article UZ 13 est complété sur un point : « 10 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; ~~cette surface sera d'un seul tenant. cette surface doit être d'un seul tenant~~ **pourra être utilisée pour la réalisation d'un ou plusieurs ouvrages destinés à l'infiltration mutualisée des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération** ».

→ Cette modification vise à améliorer le taux d'infiltration à la parcelle sur les vastes terrains compris dans l'enceinte de la zone industrielle.

¹ . Une modification identique est apportée à l'articles AUZ.13

4.5.3. LES ZONES A URBANISER

Le sous-chapitre relatif aux zones à urbaniser est complété par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif aux zones à urbaniser, du chapitre 5) de la partie 3 du rapport de présentation du P.L.U..

4.5.3.1. LA ZONE AU

Une réserve est ajoutée à l'article 1 applicable aux seuls secteurs AU 1 et AU 3 : « **Dans les secteurs délimités sur le document graphique, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m², sont interdites, en application des dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés** ».

Sur l'ensemble des secteurs AU 1, AU 2, et AU 3, les constructions sont autorisées à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue, pour laquelle, au titre du «chapeau» de la zone, un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré selon le schéma de principe annexé au P.A.D.D..

L'article AU 3

En outre, la rédaction de l'article AU 3 est calée sur celle de l'article UA.3.

➔ Cette unification est justifiée par le fait que la zone AU est destinée, à l'issue de son urbanisation, à être intégrée morphologiquement et fonctionnellement dans la zone UA.

L'article AU 11

La rédaction de l'article AU 11 est calée sur celle de l'article UA.11.

➔ Cette unification est justifiée par le fait que la zone AU est destinée, à l'issue de son urbanisation, à être intégrée morphologiquement dans la zone UA.

4.5.3.2. LA ZONE AUa

La zone AUa, déjà urbanisée, est intégrée dans la zone UA. Le règlement correspondant à cette ancienne zone est supprimé du règlement du P.L.U.. Les chapitres suivants sont donc renumérotés.

4.5.3.3. LES ZONES AUc et AUl

La zone AUc, destinée aux seules activités de loisir, est intégrée dans la nouvelle zone UL. Le règlement correspondant à cette ancienne zone est supprimé du règlement du P.L.U.. Le chapitre est en outre complété :

- Une interdiction est ajoutée à l'article 1 applicable à la seule zone AU₁ : « **Dans les secteurs délimités sur le document graphique, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m², sont interdites, en application des dispositions de l'article L.123-2, al. a, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés** » (cf. *supra*).

4.5.3.4. LA ZONE AUZ

L'article AUZ 1 est précisé : « [...] Toute construction qui ne soit pas à usage d'activités ou liées à l'activité industrielle, **artisanale, bureaux, services, hôtellerie ou restauration** (par exemple : logement de fonction, ~~bâtiment de restauration ou d'hôtellerie...~~) ».

→ Cette modification vise à clarifier le texte.

4.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le sous-chapitre décrivant les zones agricoles du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif à la zone agricole, du chapitre 5) de la partie 3 du rapport de présentation du P.L.U..

4.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le sous-chapitre décrivant les zones naturelles et forestières du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE est complété par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre, relatif à la zone naturelle et forestière, du chapitre 5) de la partie 3 du rapport de présentation du P.L.U.. :

- Une disposition est ajoutée à l'article N.2 : « **Les extensions des habitations existantes d'une superficie inférieure ou égale à 25 % de la surface de plancher de la construction existante** » ; cette modification permet à la fois de préserver les droits acquis du propriétaire de bonne foi et de prévenir une urbanisation sournoise de la zone naturelle ;
- Une disposition est ajoutée à l'article N.10 : « **La hauteur des extensions des habitations existantes (Article N.2.24) sera inférieure ou égale à celle du bâti existant** » ; cette modification permet de prévenir une densification sournoise de la zone naturelle ;
- Une disposition est ajoutée à l'article N.11 : L'alinéa « ~~Par leur aspect extérieur, les clôtures, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et la composition générale de celles-ci dans l'environnement~~ » est remplacé par l'alinéa « **Elles sont composées de la manière suivante : Haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage à large mailles pouvant laisser passer la petite faune** » ;
- La référence à l'article L.123-1-5, alinéa 7^e, est remplacée par la référence à l'article L.123.1.5.III, 2^{ème} alinéa ; cette modification prend en compte la renumérotation introduite par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

**6. LE COMPLÉMENT À LA PARTIE 4
DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**
[LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS
DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT]

L'article R.123-2-4^e du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. – et de la modification - évalue les incidences des orientations de la modification sur l'environnement et expose la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 6^{ème} :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

De manière générale, les différents ajustements du document graphique et du règlement sont marginaux : ils n'auront pas d'impact négatif notable sur le projet communal, le milieu physique ou urbain, ou le contexte socio-éco-démographique.

En outre, le projet de la modification contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires à ses propres nuisances potentielles ou identifiées.

6.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL

L'opération projetée confortera le développement du bourg de HEUDEBOUVILLE dans le cadre des objectifs assignés par le S.Co.T. de Seine-Eure-Forêt-de-Bord sur le territoire concerné par la présente modification :

- Satisfaire en premier lieu la demande résidentielle interne (le desserrement des ménages) en apportant une réponse concrète à la réduction de la taille des ménages locaux ;
- Prévenir la transformation des territoires ruraux en espace de croissance périurbaine ;
- Réaliser des «zones tampons» en interface avec les espaces agricoles et naturels ;
- Limiter l'urbanisation linéaire ;
- Conserver une qualité paysagère optimale sur la grande entrée sur le territoire communautaire à Heudebouville.

6.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le chapitre décrivant les incidences du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE sur l'environnement est complété par rapport au chapitre correspond correspondant (le chapitre 1) de la partie 4 du rapport de présentation du P.L.U..

En effet, la présente modification ne prévoit aucune diminution des espaces agricoles ou forestiers. Elle ne prévoit pas non plus de diversification - de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes ou des pollutions industrielles des sols.

La transformation de la zone AUc en une zone urbaine, destinée aux activités de loisir, aura un impact limité sur l'imperméabilisation du sol, dans la mesure où les constructions sont limitées à la réalisation des bâtiments nécessaires à la vie de ces équipements (vestiaires, sanitaires), par leur nature de faible emprise.

6.3. LES INCIDENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le chapitre décrivant les incidences du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE sur la prise en compte l'environnement est inchangé par rapport au chapitre correspond correspondant (le chapitre 2) de la partie 4 du rapport de présentation du P.L.U..

En effet, la présente modification ne concerne aucune des protections instituées par le document graphique :

- Elle ne prévoit aucune diminution des espaces agricoles ou forestiers ;
- Elle n'impacte aucun espace boisé classé ;
- Elle n'impacte pas la zone naturelle située dans la perspective du château du Colombier ;
- Elle n'impacte pas les zones non constructibles d'expansion des crues de la Seine.

Par ailleurs, la présente modification n'atténue aucune des dispositions, favorables à l'environnement, instituées par le règlement.

6.3. LES INCIDENCES SUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le chapitre décrivant les incidences du P.L.U. de HEUDEBOUVILLE sur la mise en valeur du patrimoine et de l'environnement est inchangé par rapport au chapitre correspond correspondant (le chapitre 3) de la partie 4 du rapport de présentation du P.L.U..