

Modification n°5 du PLUi-H

—
Consultation pour avis

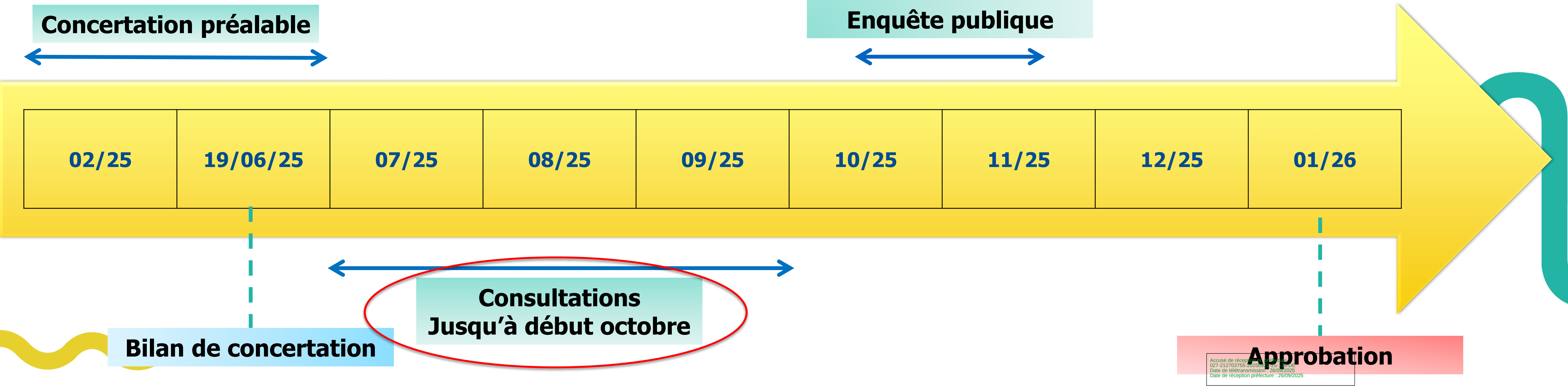
Louviers

Modification n°5 PLUi-H

Calendrier

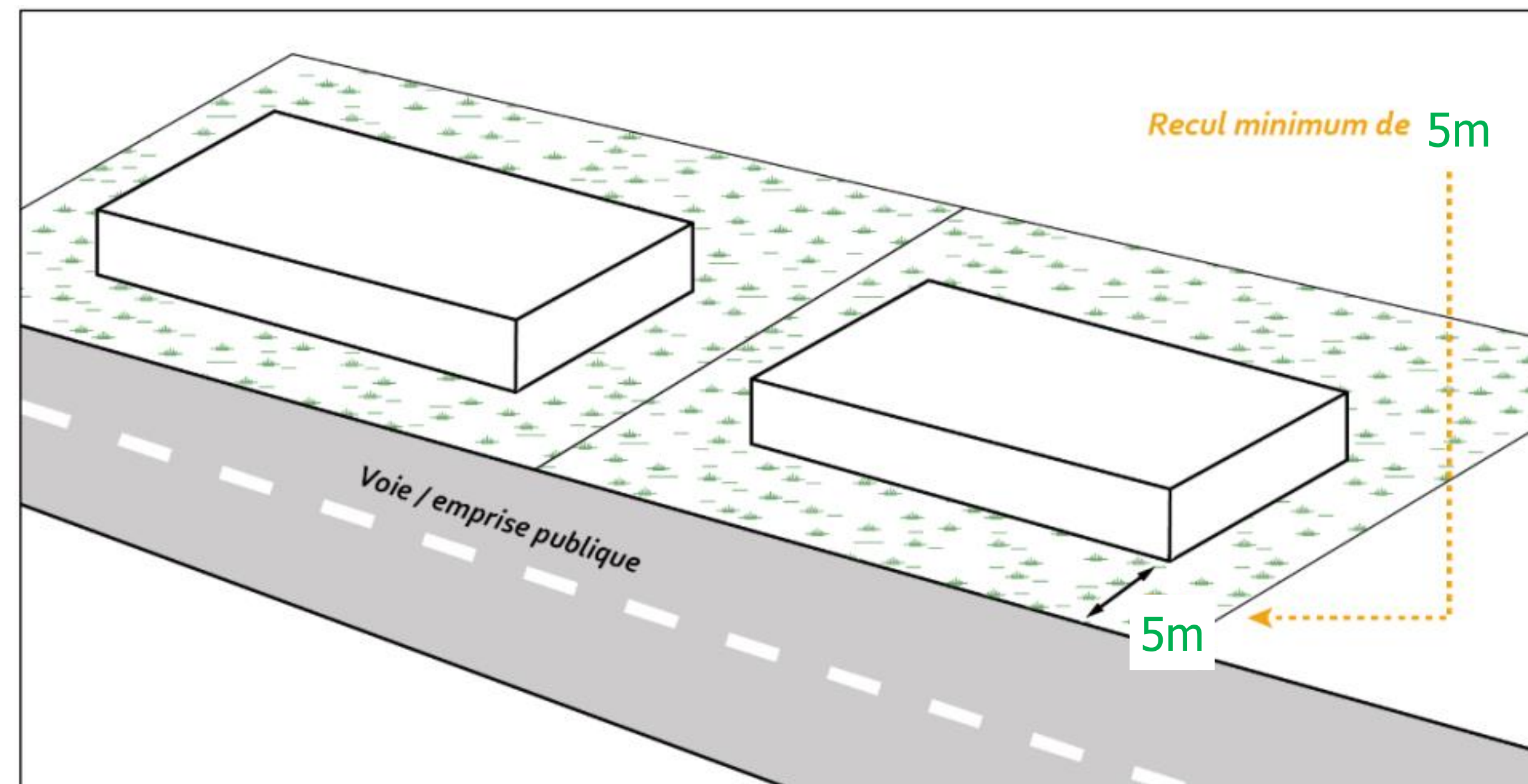


- La phase de consultations des personnes publiques associées, des communes et de l'autorité environnementale est de **3 mois**.
- Date limite de retour d'avis du conseil municipal : **03 octobre 2025**.
- L'approbation du projet est prévue en janvier ou février 2026.



Du règlement écrit :

1. Évolutions du lexique (nouvelles définitions : étage attique, mur de soutènement, lisière boisée)
2. Ajustements mineurs de certaines règles pour améliorer la compréhension et le rendre plus cohérent avec les problématiques rencontrées.
3. Densification des zones d'activités → Réduction de la règle de distance par à la voirie, passant de 10m à 5m :
En zones Uz, Uza et Uzc : « Toute construction nouvelle doit être édifiée en retrait d'une distance minimum de **5m** par rapport à la limite de l'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer ».



Du règlement écrit :

4. Corriger des erreurs matérielles.

5. Modification de l'annexe « Patrimoine » :

Tout élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne peut être détruit → il est proposé d'assouplir la règle en autorisant la démolition de ce bâti protégé sous conditions :

« Toute destruction de ces éléments patrimoniaux est strictement interdite, sauf si au moins l'une de ces conditions est respectée :
- la construction est en état de ruine,
- les travaux sont nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes,
- le projet consiste en une reconstruction à l'identique suite à un sinistre ou autre événement exceptionnel »

Création de l'OAP thématique TVBn -

4 orientations générales :

1. Instaurer des règles générales pour les espaces boisés (lisières) et la trame aquatique ;
2. Conforter les cœurs de biodiversité et le corridors écologiques (actions de préservation et de restauration) ;
3. Conforter l'armature verte et bleue urbaine (préserver, mutualiser les espaces végétalisés, anticiper les risques de rupture) ;
4. Préserver le réseau écologique de la trame noire.



Haie libre en limite d'espace agricole.



Lierre grimpant sur un grillage en treillis soudé.



Haie de charmille taillée en limite d'espace public.



Lisse doublée d'un grillage simple torsion galvanisé.

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250922-25-138-DE
Date de télétransmission : 26/09/2025
Date de réception préfecture : 26/09/2025

→ Elles sont **traduites réglementairement** (protections de linéaires de haies, d'arbres, d'espaces naturels, des lisières boisées, des zones humides etc.)

→ Ces outils sont d'abord **expérimentés** dans 8 communes : Saint-Pierre du Vauvray, Saint-Etienne du Vauvray, le Vaudreuil, Incarville, Louviers, La Haye le Comte, Léry et Val de Reuil.

→ Il s'agit d'un travail réalisé en étroite concertation avec les communes, et qui a vocation à être **complété selon** l'état des connaissances disponibles et à être étendue sur l'ensemble du territoire Seine-Eure.

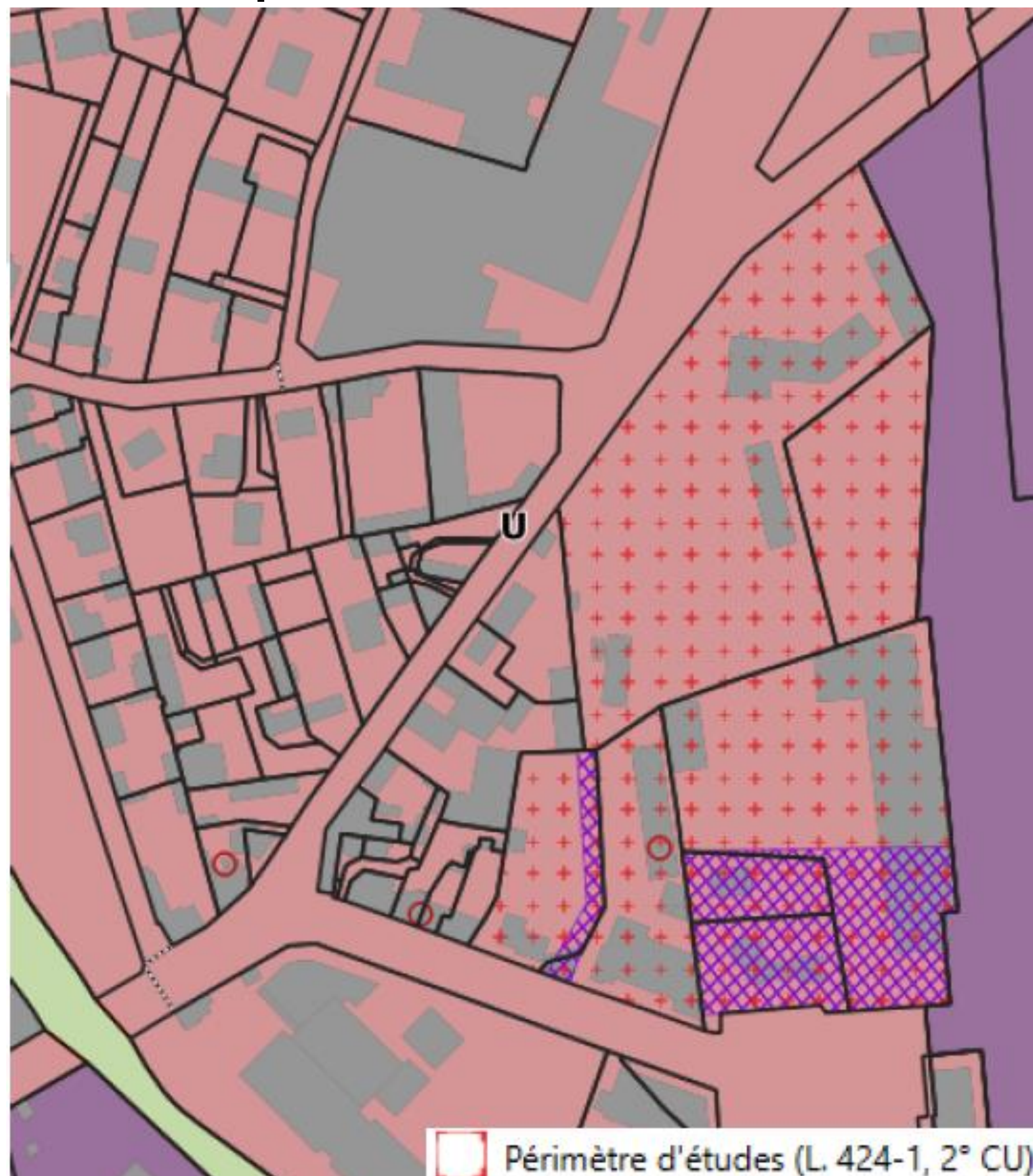
□ Mise à jour du zonage

Permettre le changement de destination de l'ancien corps de ferme
– **Route du Neubourg**



□ Mise à jour du zonage

Instauration d'un périmètre d'étude – **Nouveau quartier de la gare**



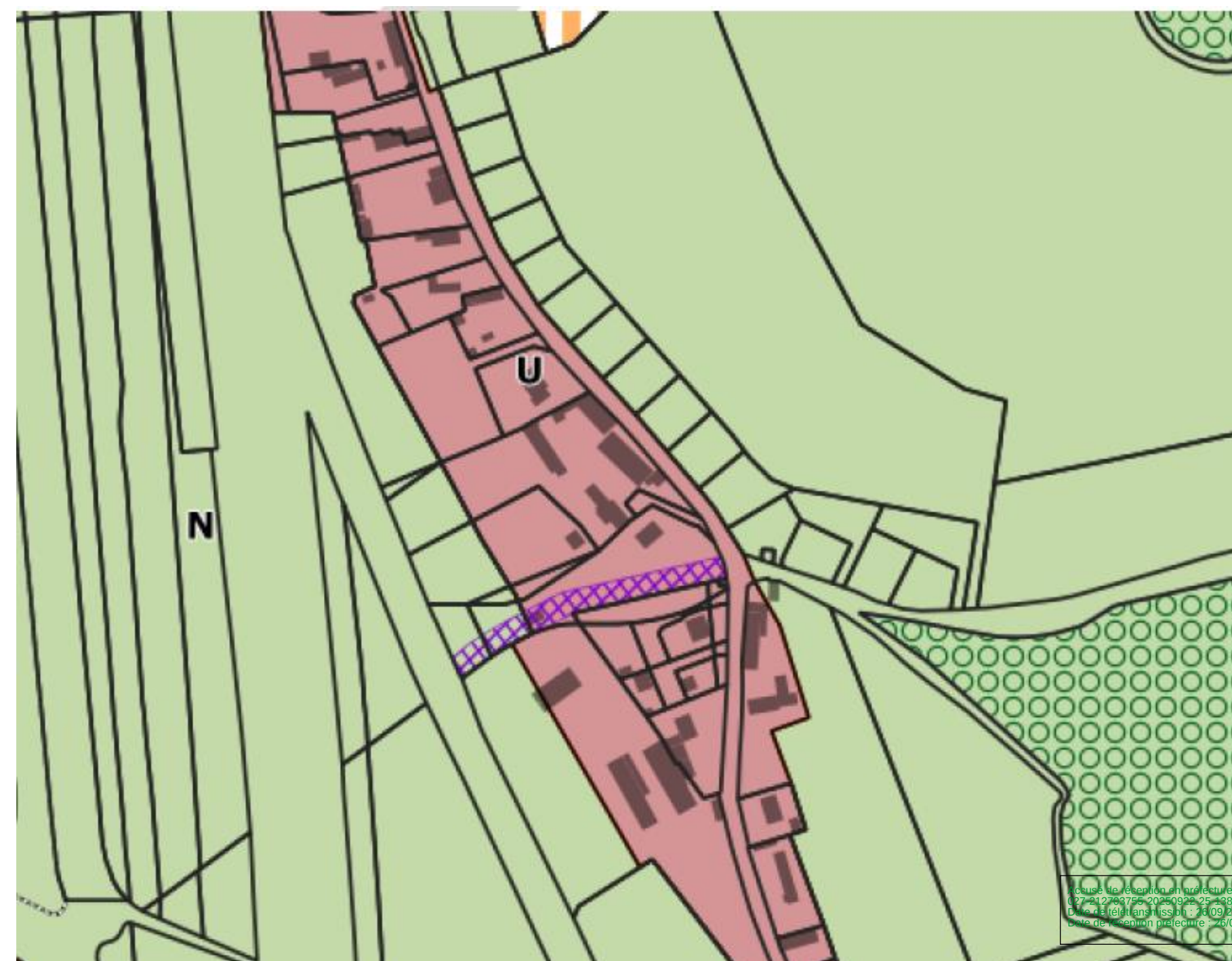
En application de l'article L.424-1 Cu :

Le périmètre d'étude permet de surseoir à statuer pendant 2 ans sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

□ Mise à jour du zonage

Déclassement terrains constructibles (zone U) en espace naturel (zone N) en raison du risque falaise, de la topographie et du caractère naturel du lieu.

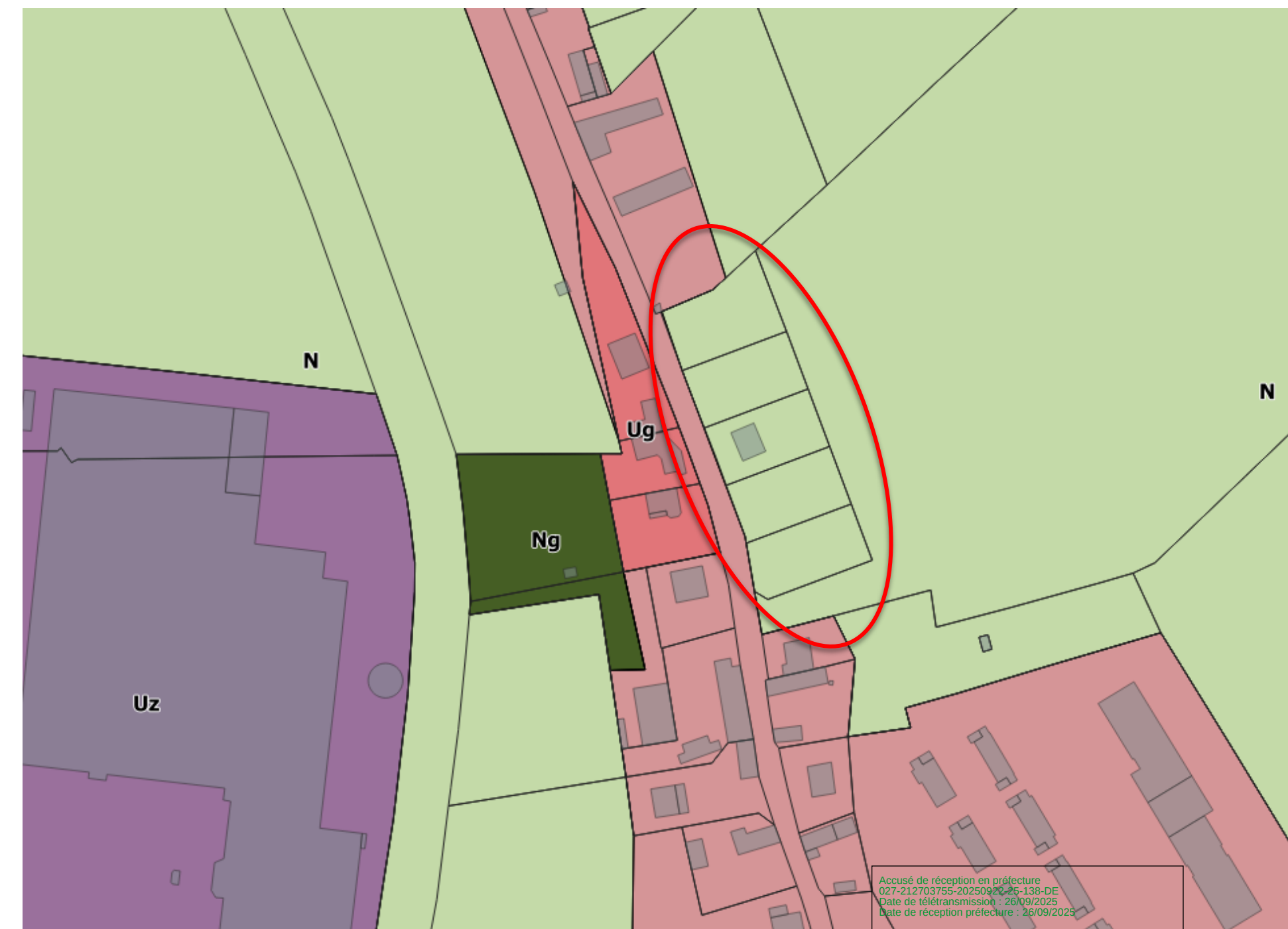
Chaussée Decrétot – parcelles AD 0078 à AD 0094



□ Mise à jour du zonage

Déclassement terrains constructibles (zone U) en espace naturel (zone N) en raison du risque falaise, de la topographie et du caractère naturel du lieu.

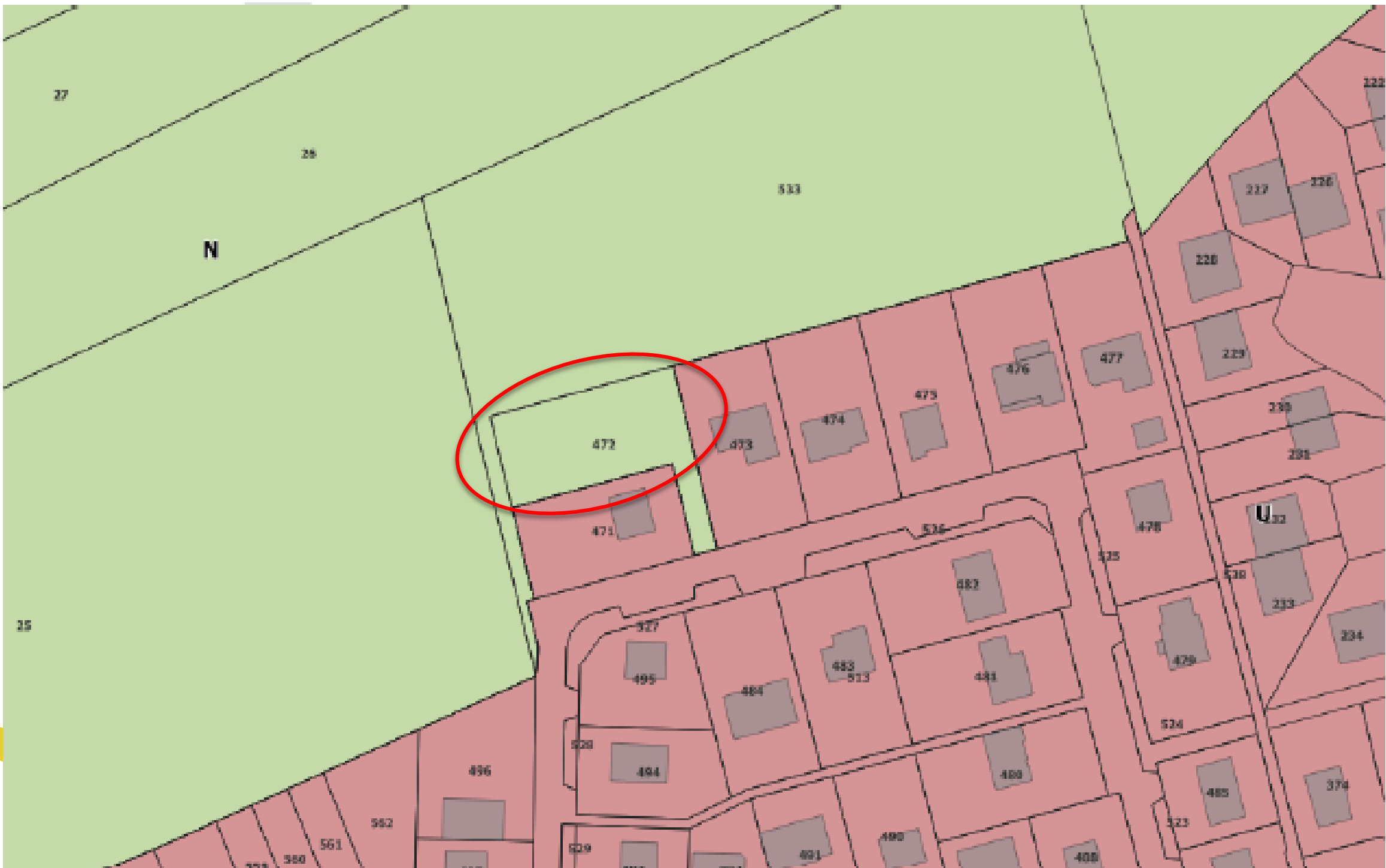
Chaussée Decrétot – parcelles ZB 0695 à ZB 0699



Mise à jour du zonage

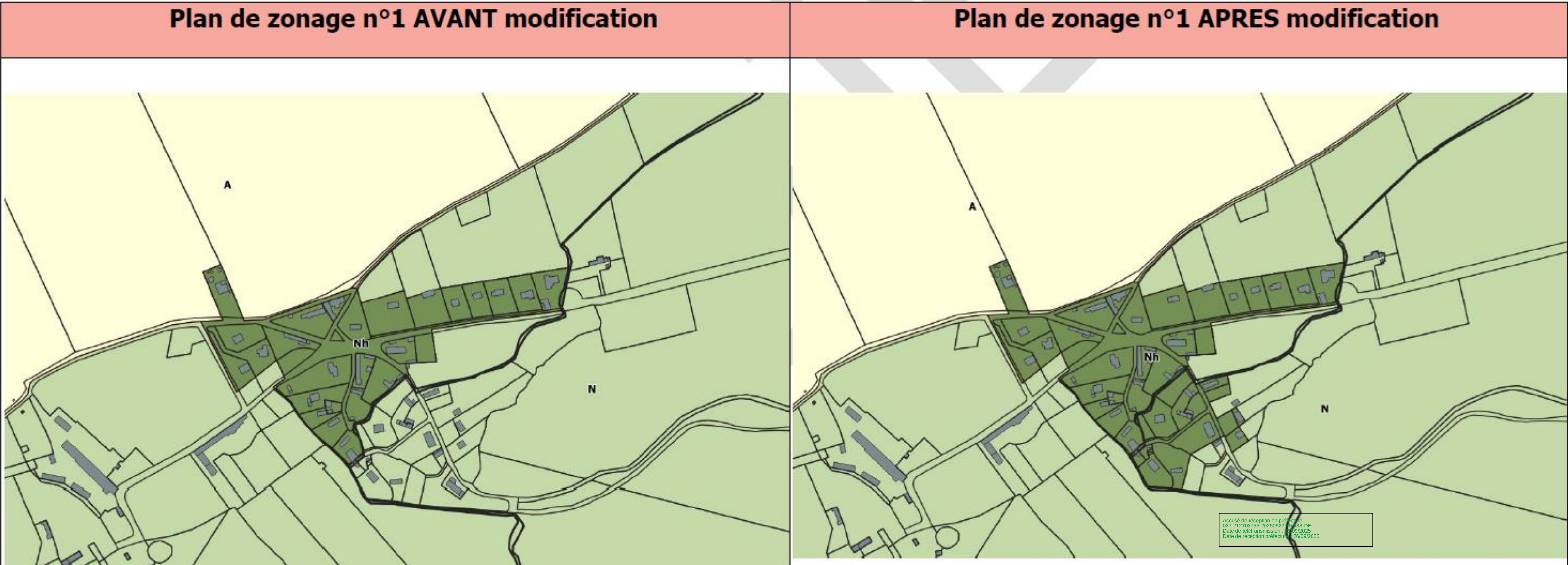
Déclassement terrain constructible (zone U) en espace naturel (zone N) en raison du boisement existant

Rue Julie - Victoire Daubié – parcelle AO 0472



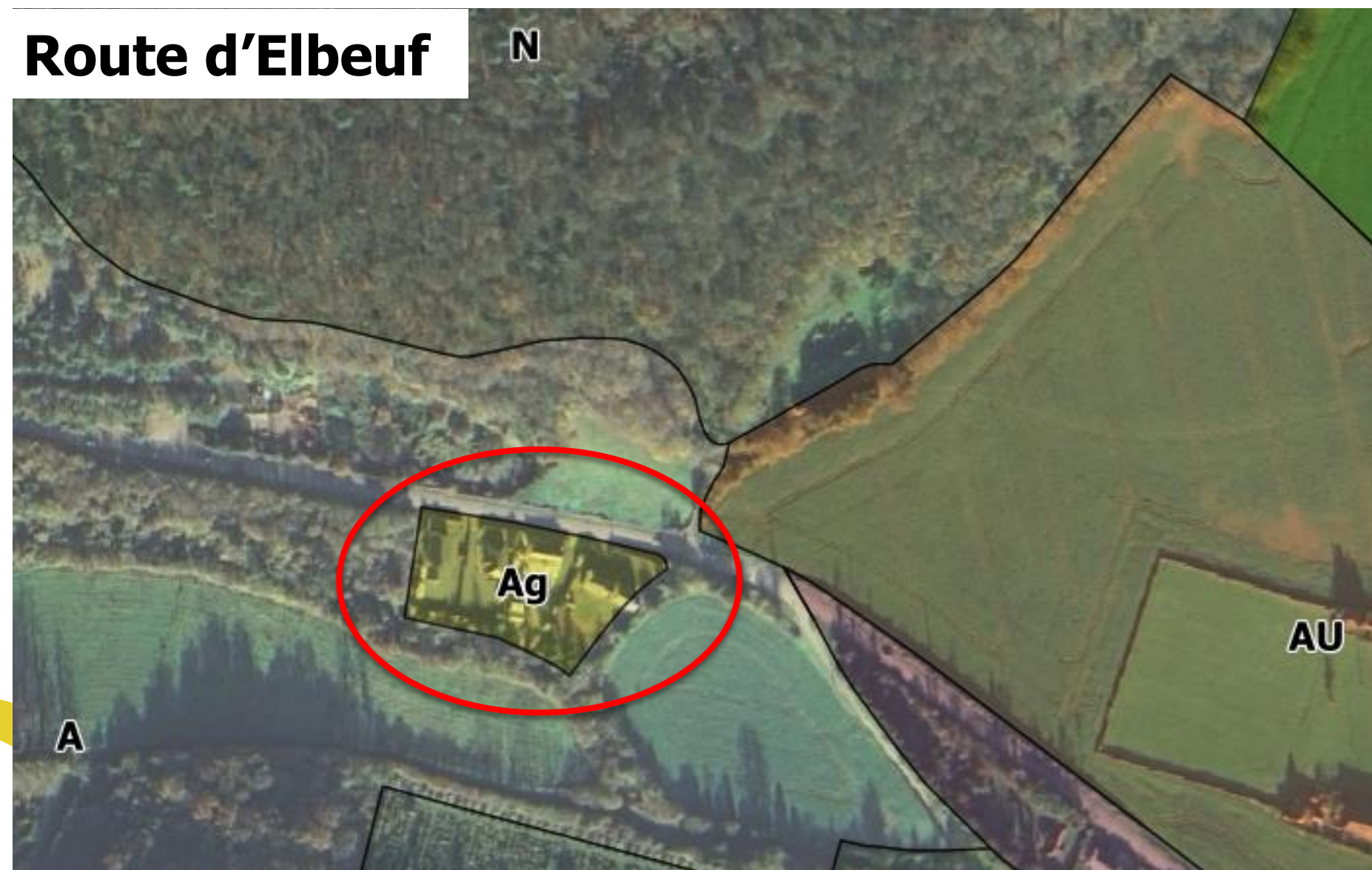
□ Hameau les Fosses : harmonisation réglementaire

Mise en cohérence avec le secteur Nh (**N**aturel de **h**ameau)

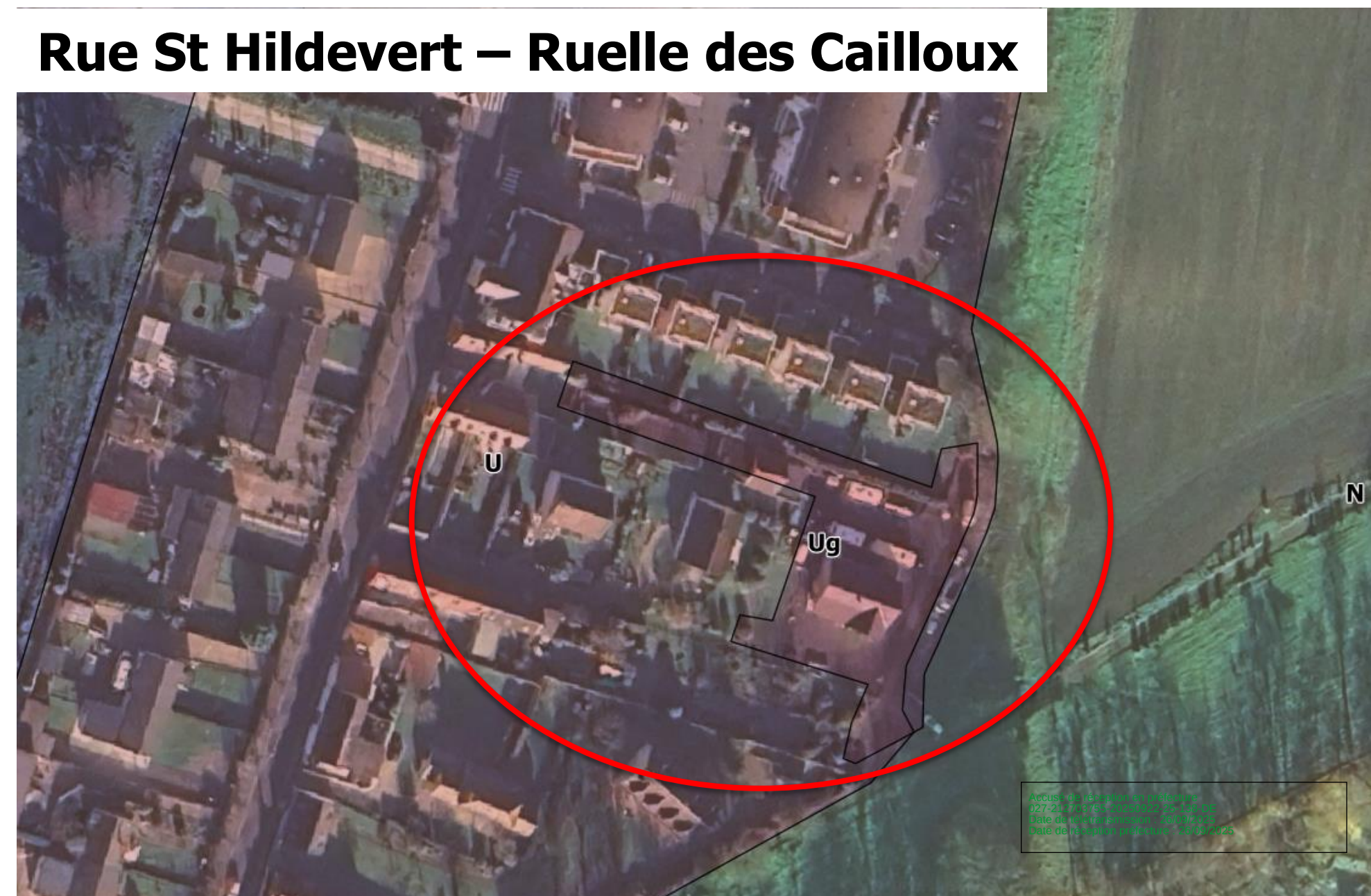


□ Secteurs spécifiques pour la sédentarisation des gens du voyage

- **Ng** : en zone Naturelle, création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) autorisant les nouvelles constructions d'habitation et le stationnement de caravanes constituant de l'habitat permanent.
- **Ag** : en zone Agricole, (*idem*).
- **Ug** : en zone Urbaine, création d'une sous zone autorisant le stationnement de caravanes constituant de l'habitat permanent.



Rue St Hildevert – Ruelle des Cailloux



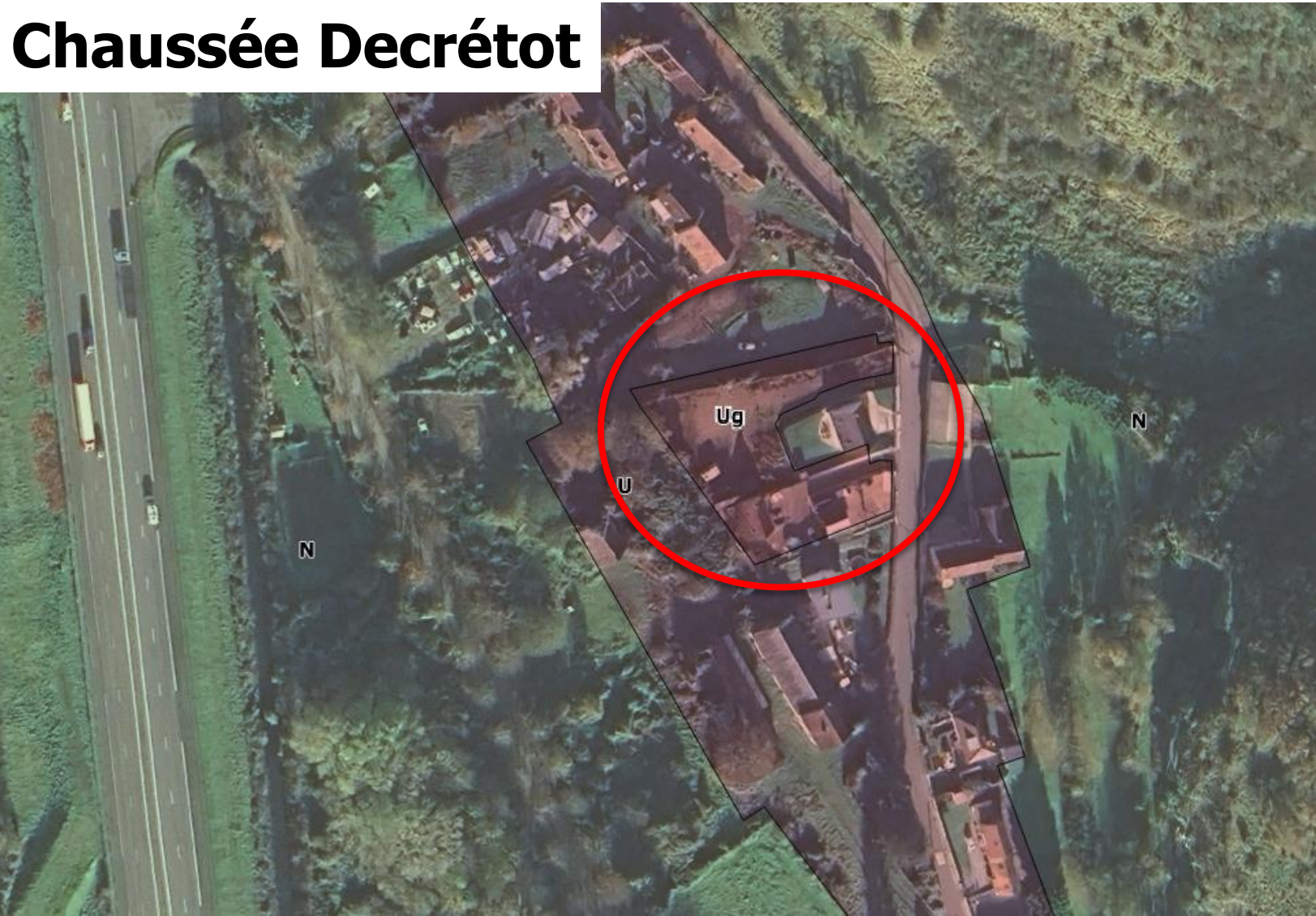
Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS



❑ Secteurs spécifiques pour la sédentarisation des gens du voyage

Chaussée Decrétot



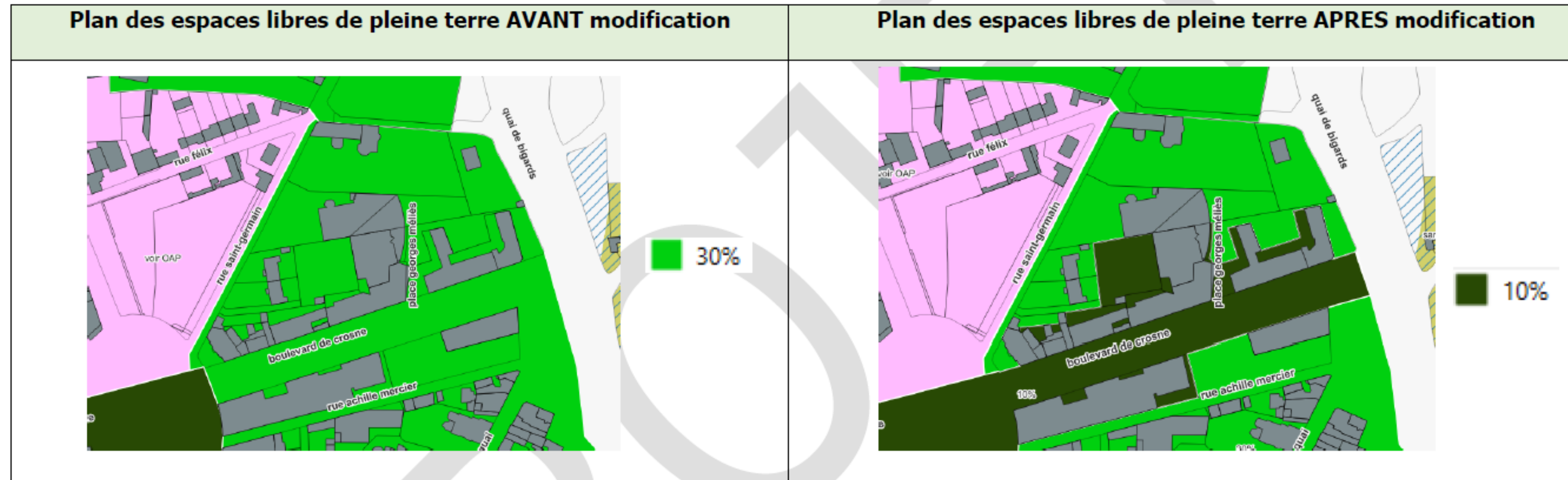
Saint Lubin



Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS

□ Boulevard de Crosne – Ajustement du taux d'espaces libres de pleine terre



→ Réduction de 30 à 10%, ce qui permettrait notamment la réalisation du projet d'extension du cinéma.

Il est également prévu ajouté à la règle des extensions de la zone Up, les destinations en faisant exception :

« En zone Up, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de ladite construction, **à l'exception des commerces et activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS



Suppression de l’emplacement réservé n°19 – rue aux Huiliers



Identification de pigeonniers comme éléments remarquables et paysagers

LOU-D.31 Parcelle BD0643 – 9, rue des Martyrs de la Résistance	LOU-D.32 Parcelle AM0021 - Avenue du Maréchal Leclerc
EXTRAITS PLAN DE ZONAGE 2	
  Elément architectural remarquable à protéger (L.151-19 CU)	

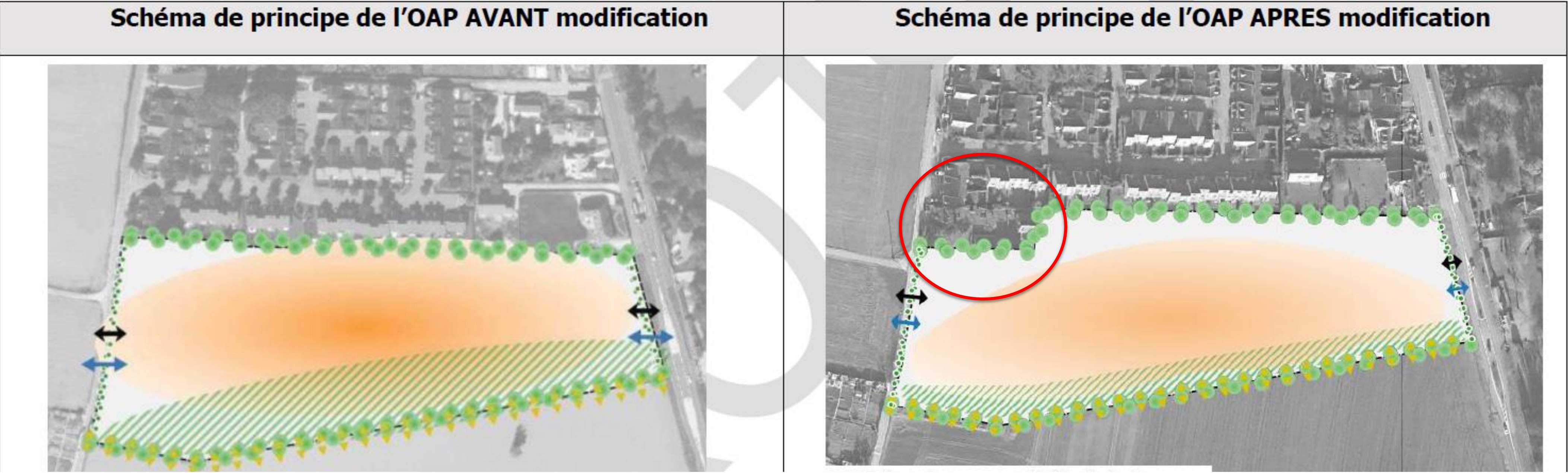
Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS



❑ **Modification du périmètre de l’OAP route d’Evreux** – correction d’une erreur matérielle

Les parcelles bâties ZC0079 et ZC0080 sortent de l’OAP et sont reclassées en zone U



Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS



❑ Modification de l'OAP du 11 novembre

→ Révision du **périmètre**

→ Ajustement de la règle de **hauteur** : *Les constructions seront limitées à une hauteur correspondante à du R+3 ou du R+3+attique. Un étage supplémentaire ne pourra être autorisé que partiellement de façon à pouvoir s'adapter aux contraintes topographiques du site, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.*

Schéma de principe AVANT modification

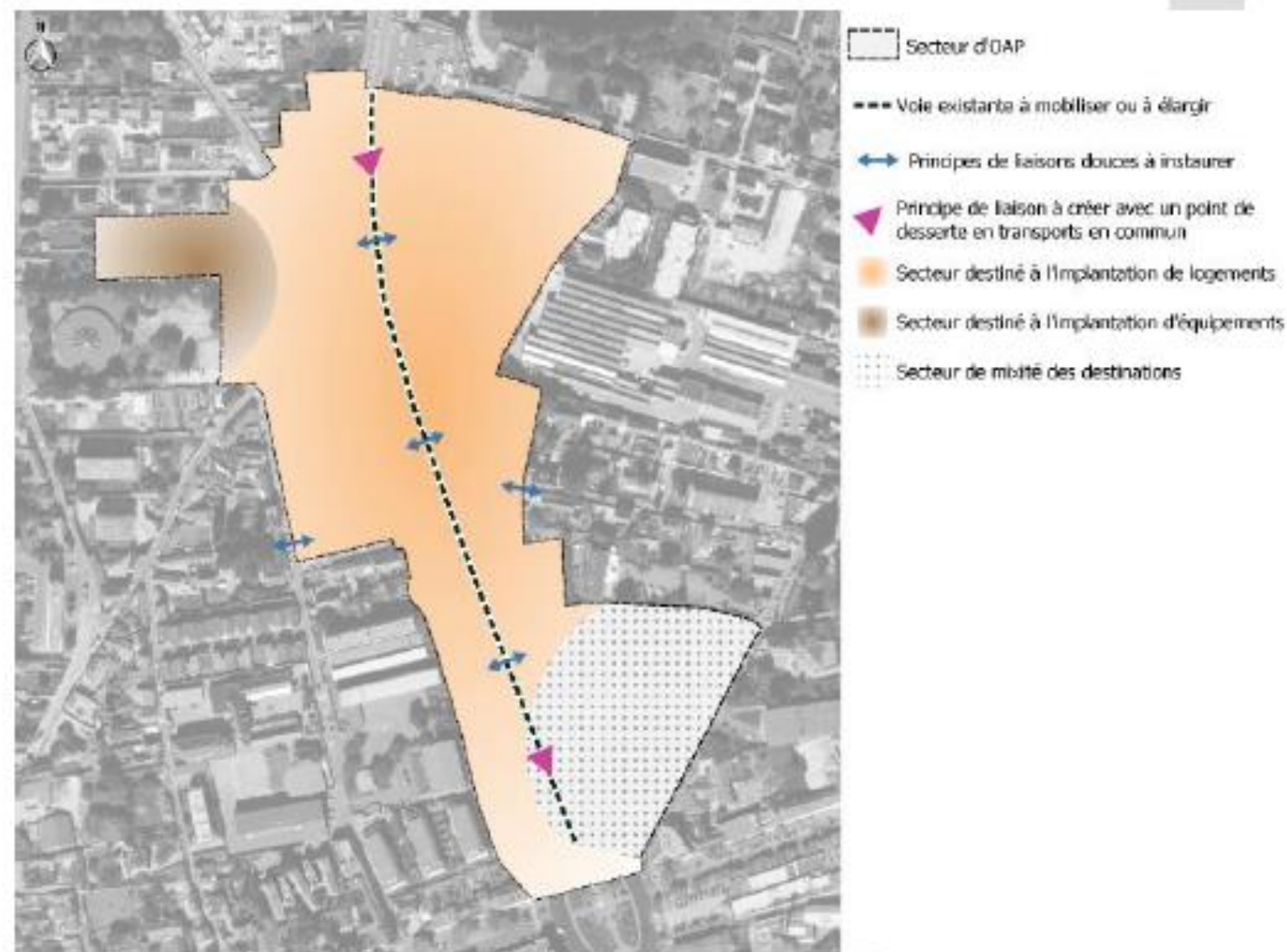
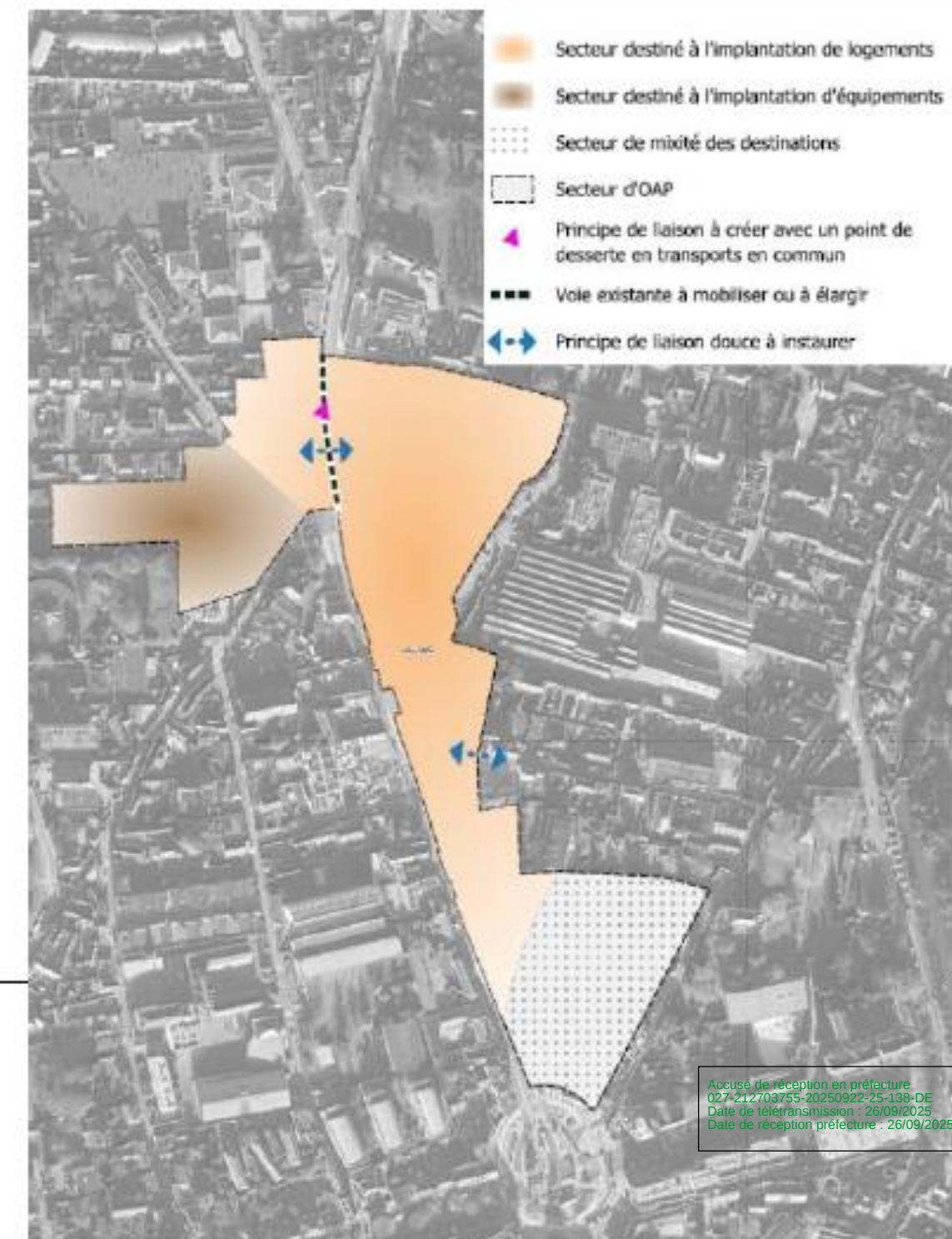


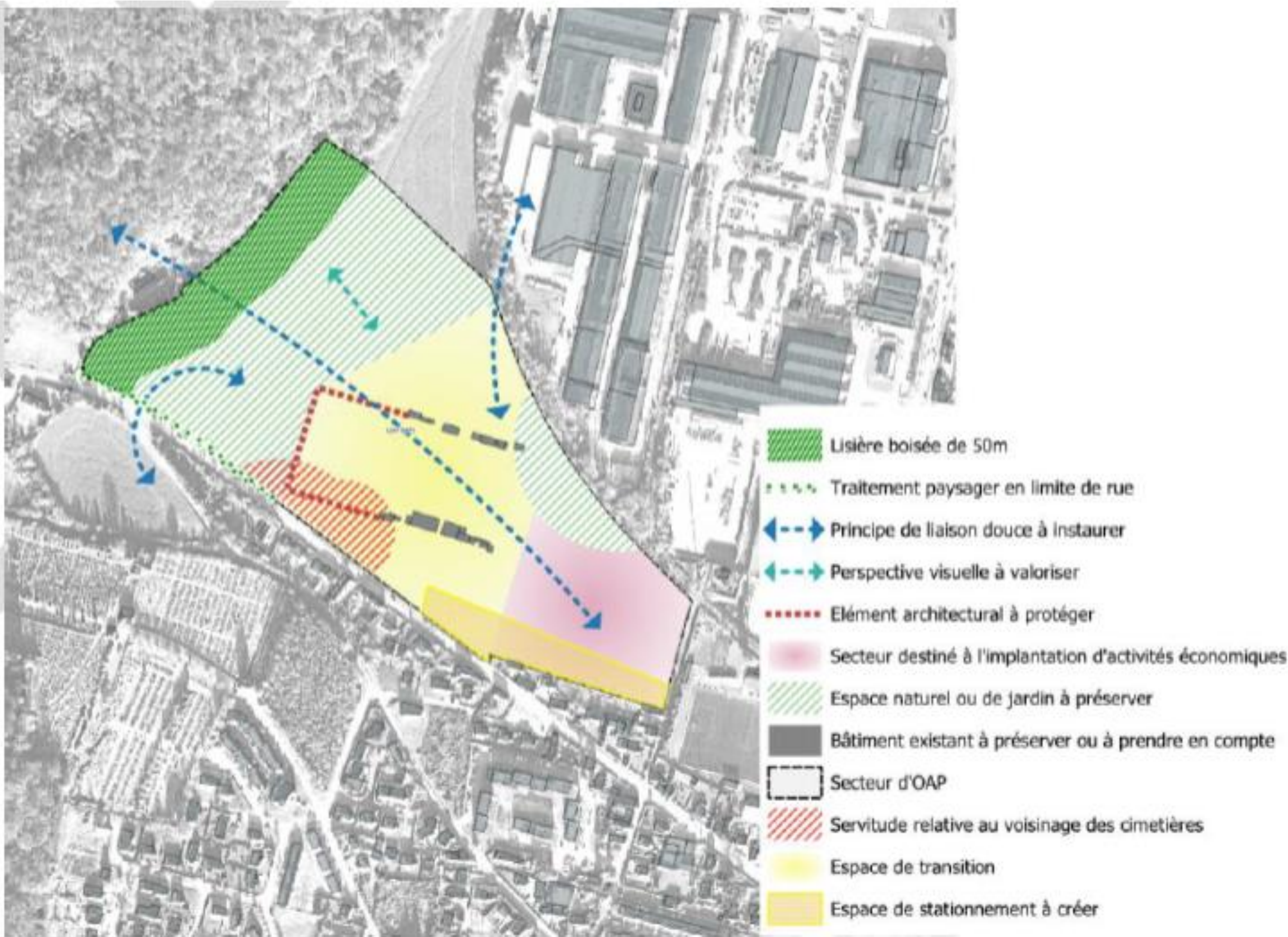
Schéma de principe APRES modification



❑ Modification de l’OAP de la Ferme de la Londe

Intégration de la TVB :

→ Elargissement de la protection de la lisière boisée à 50m et des espaces naturels à préserver



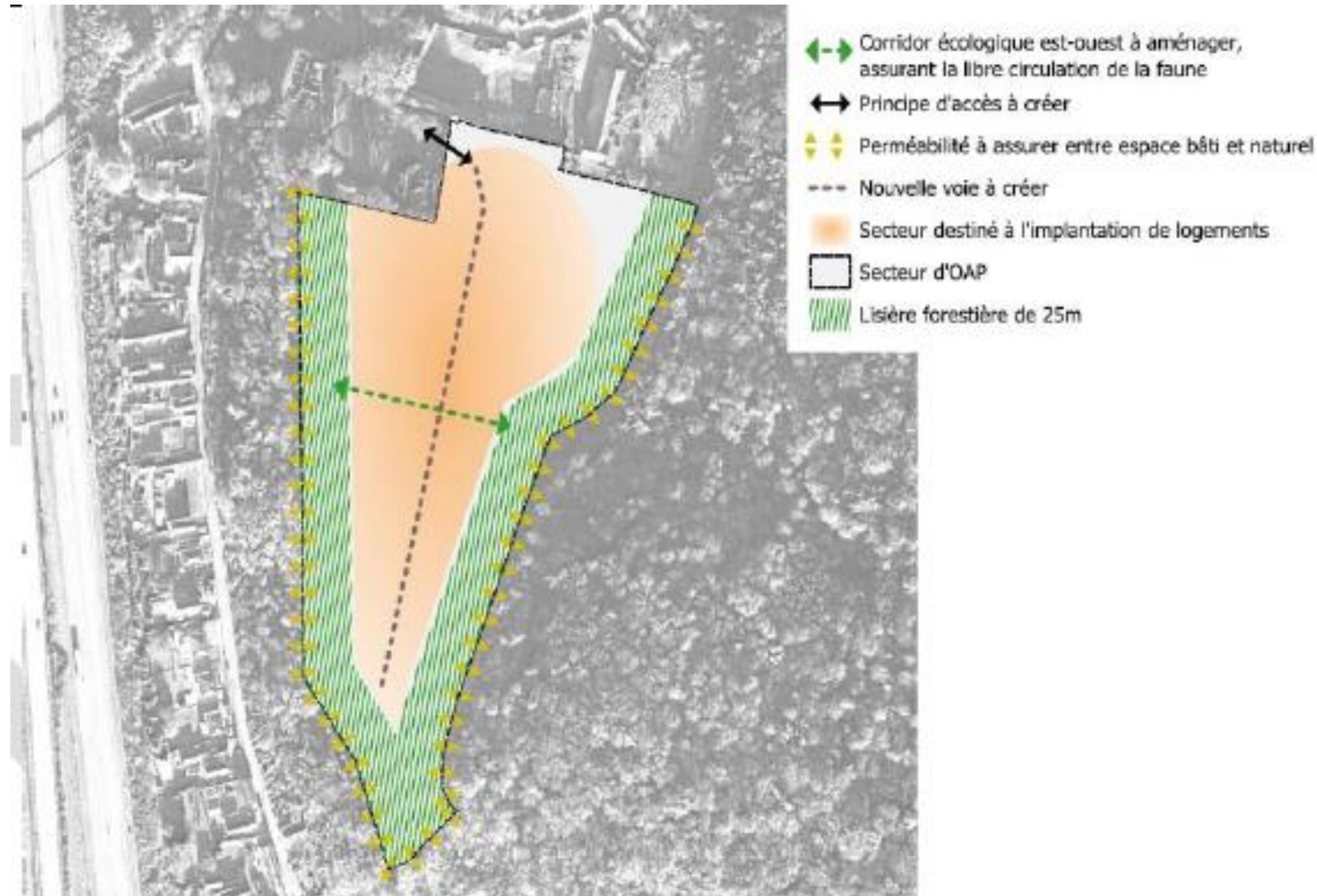
Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS

□ Modification de l'OAP de la Villette

Intégration de la TVB :

- Elargissement de la protection de la lisière boisée à 25m.
- Prise en compte d'un corridor écologique traversant le site, à conserver.
- Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 80% (et non plus 70%).



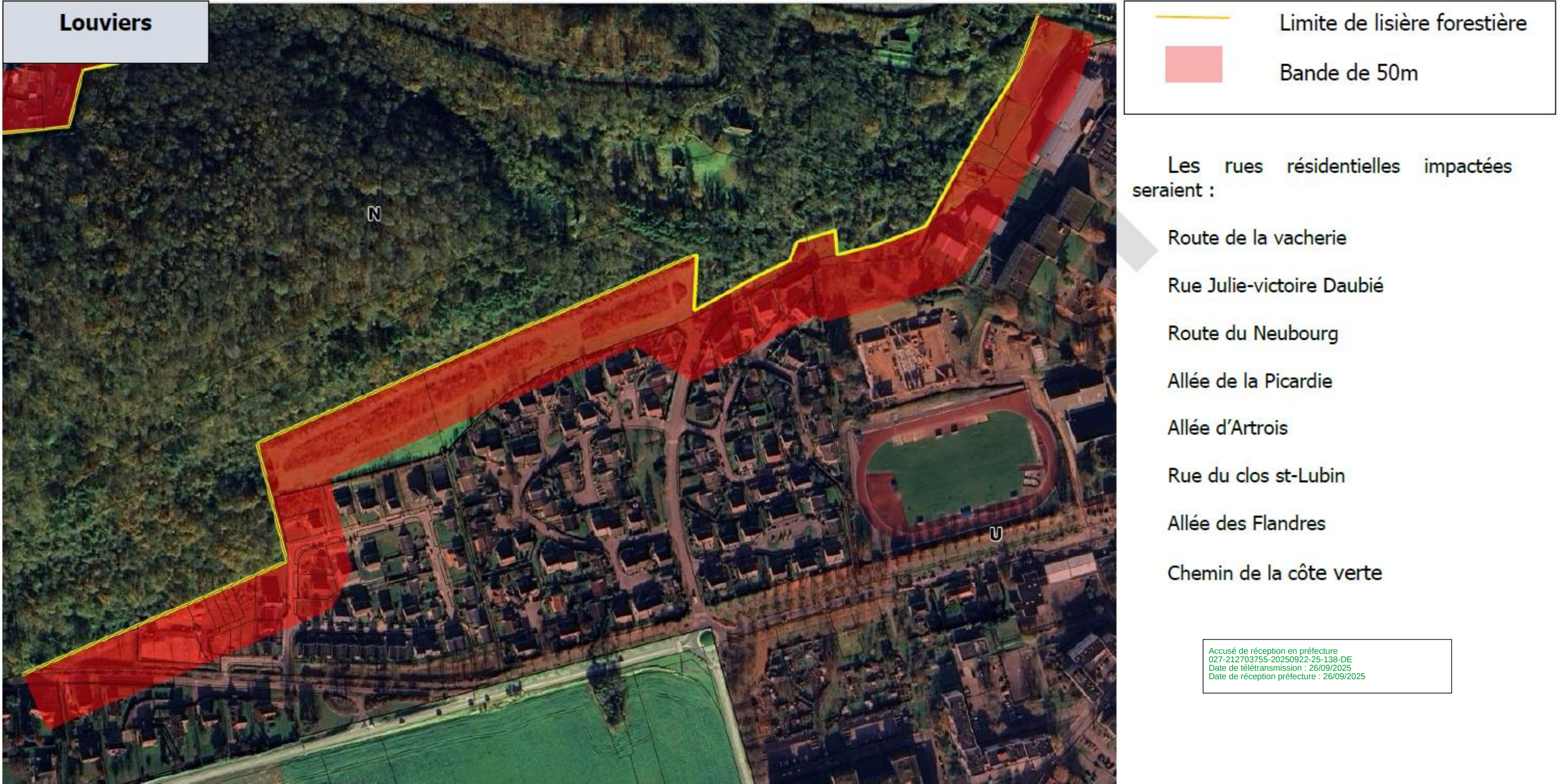
❑ Règle d'inconstructibilité en lisière forestière

Le règlement précisera que :

- « Au sein d'une bande de 50m de profondeur à partir des lisières forestières identifiées dans les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions et annexes de constructions déjà existantes au sein de cette bande sont autorisées, sous réserve :
- d'être implantées à une distance au moins égales à celle de la construction principale à laquelle elles se rattachent, par rapport à la lisière forestière ;
 - à une distance inférieure ou égale à 8m par rapport à la construction principale à laquelle elles se rattachent ».

Illustration graphique :

Constitue une lisière forestière à protéger, **toute frange d'un espace boisé d'un seul tenant et d'une superficie égale ou supérieure à 4 hectares, en l'absence de route et/ou rivière située en bordure.**

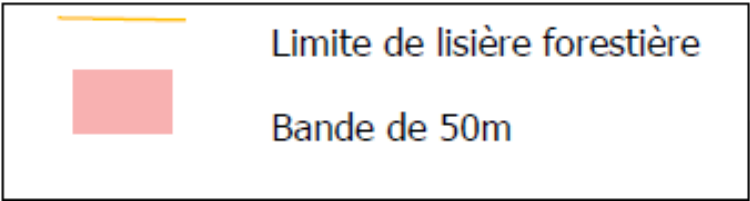


Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS



❑ Règle d'inconstructibilité en lisière forestière



- Rue Garfield
- Rue Gaston lagaffe
- Rue du lotus bleu
- Rue Jolly jumper
- Rue boule et bill
- Rue Leroy mary
- Rue pierre corneille

Modification n°5
PLUi-H

|

LOUVIERS



❑ Règle d'inconstructibilité en lisière forestière



Limite de lisière forestière

Bande de 50m

Chemin des bruyères

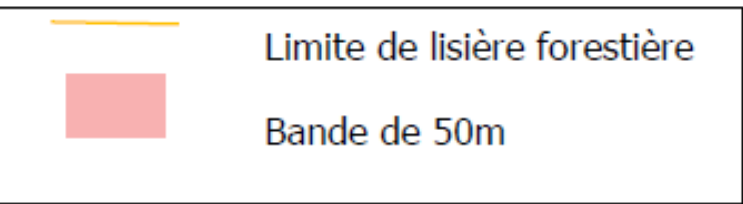
Route de la Haye-Malherbe

Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS



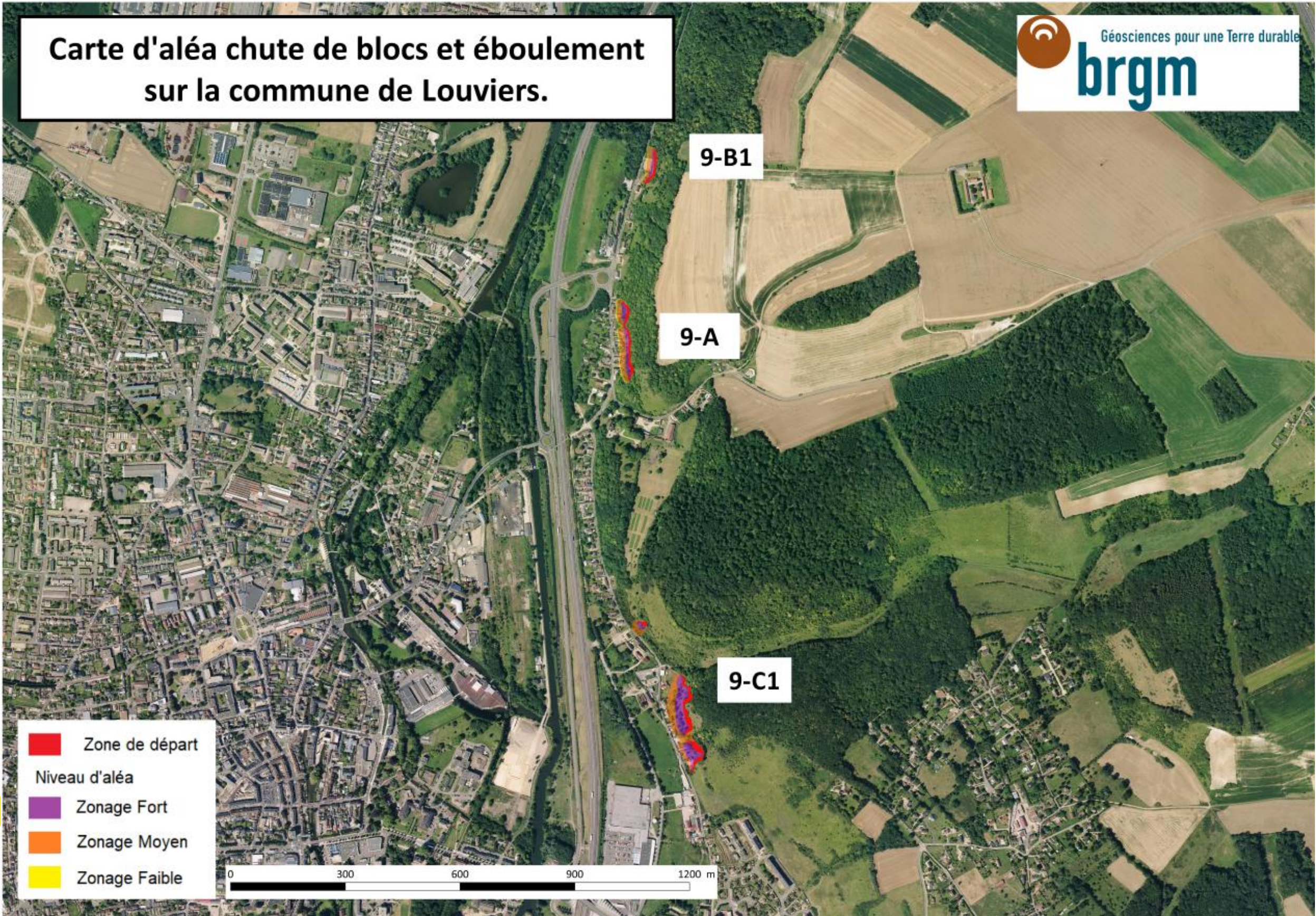
❑ Règle d'inconstructibilité en lisière forestière



- Chemin des hautes ventes
- Chemin heurtevent
- Chemin du Vallot
- Chemin du bois coquerel

❑ Prise en compte du risque falaise – Chaussée Decrétot et route de St Pierre

Intégration des dernières études menées par le BRGM au plan de zonage et au règlement écrit (trois niveaux d'aléas : **fort**, **moyen**, **faible**).

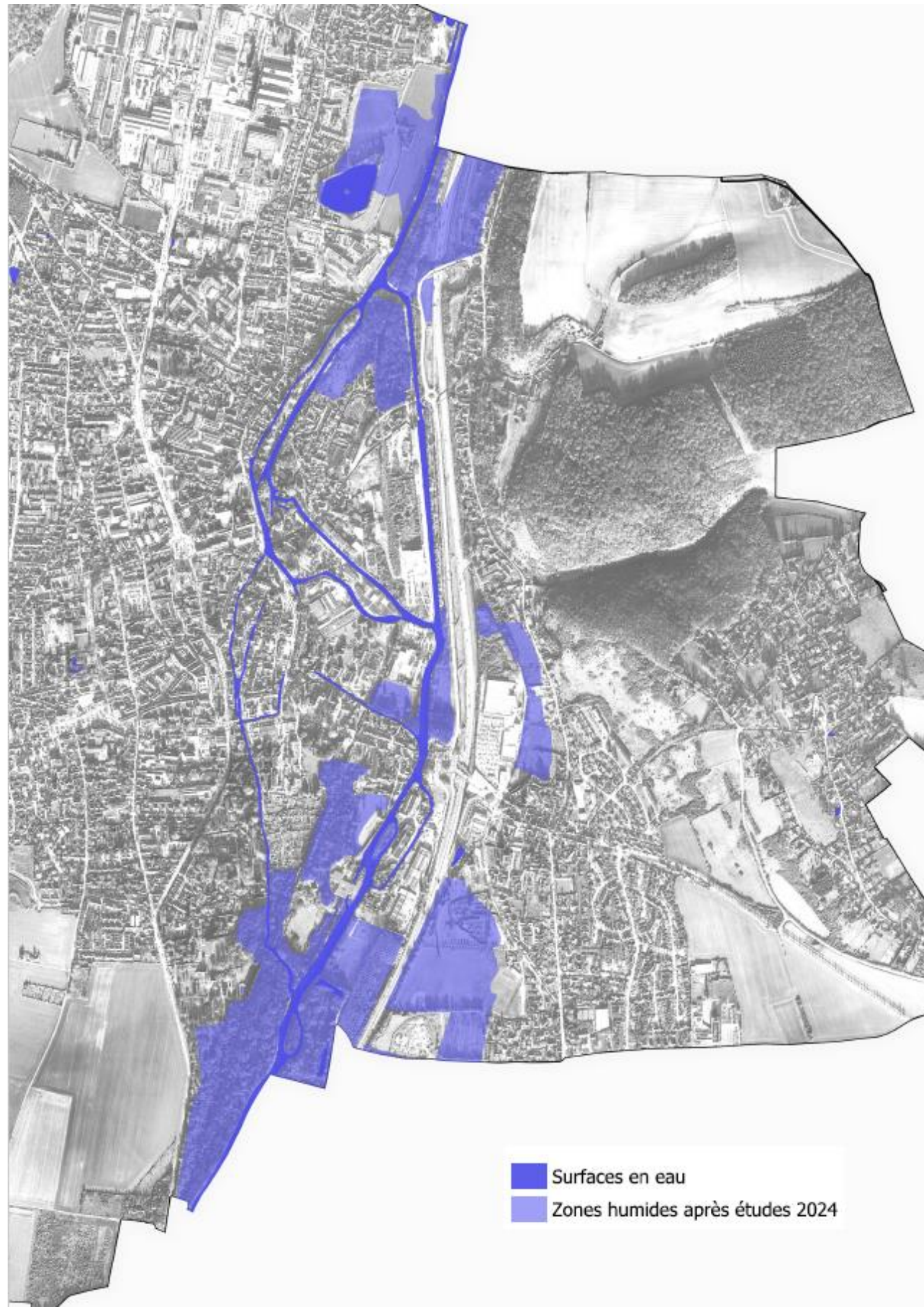


Le règlement prescrira notamment de **ne pas construire une nouvelle habitation dans une zone soumise à un risque de chutes de blocs.**

Modification n°5 PLUi-H

LOUVIERS

□ Intégration des dernières études identifiant les zones humides



Un travail complémentaire sera mené ultérieurement afin de finaliser ce zonage plus finement.

Ces zones humides figurent au plan de zonage et sont protégées à travers le règlement. **Tout projet de construction sur une zone humide est interdit.**

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (Code de l'environnement, art. L.211-1 I 1°).