QUATRIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

Favoriser la réflexion d'ensemble

La commune possédait **un Plan d'Occupation des Sols** (POS) sur son territoire. Afin de mettre en cohérence leur territoire avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du **19 décembre 2014**, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur l'évolution du territoire,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse de la consommation foncière et du rythme de construction : une physionomie peu changée depuis la fin des années 1980

La commune de Château-sur-Epte a connu ces dernières décennies, une évolution irrégulière de sa population. La population a effectivement baissé jusqu'au début des années 1980 pour connaître une forte croissance ensuite, passant de 357 habitants à 632 en l'espace de 8 ans. Depuis, la population se stabilise autour de 600 habitants, avec cependant une baisse notable au début des années 2000.

Ce phénomène se traduit par une certaine stagnation dans le parc de logements. Entre 2003 et 2012, ce sont uniquement 9 nouvelles constructions à usage d'habitation qui ont vu le jour à Château-sur-Epte, avec une moyenne de 0,9 construction par an. Dans le même temps, les autres communes de la CC Epte-Vexin-Seine connaissait un rythme de constructions beaucoup plus important avec en moyenne, 1,8 logement commencé par an[4].

SITADEL	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL	MOYENNE	MOYENNE/C ORRELUM
CHÂTEAU-SUR-EPTE	1	0	0	1	2	2	1	0	0	1	9	0,9	/
CC EPTE - VEXIN - SEINE	33	40	33	34	61	32	40	38	33	24	368	36,8	1,8

La commune est donc confrontée à un **rythme de construction plutôt faible au regard de sa localisation à proximité de la région parisienne.** Cela s'explique par un phénomène de rétention foncière importante qui n'a pas conduit d'ouverture à l'urbanisation de grands terrains depuis la fin des années 80. L'objectif de la municipalité est d'inverser la tendance afin de pérenniser les différents équipements communaux (maison de santé, école...) et favoriser l'apport de nouveaux services sur le territoire (projet d'un dépôt de pain dont la viabilité nécessite un niveau de population suffisant).

Les données constatées sur la commune pour la période 2005-2015 indiquent que la construction sur le territoire communal se fait principalement par opération individuelle, de façon éparse sur le territoire et de manière très irrégulière dans le temps. L'application du POS et la recherche de quiétude et tranquillité à la campagne ont par ailleurs engendré la formation de terrains constructibles de taille relativement importante.

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les emprises artisanales et agricoles se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée. Les équipements sont également présents, notamment l'école et sa garderie et la maison de santé.

[4] Il est à noter que la taille moyenne des communes de cet EPCI était d'environ 500 habitants avant la création de la commune nouvelle de Vexin-sur-Epte (regroupant 14 communes historiques sur 20 de la communauté de communes), soit une taille équivalente à Château-sur-Epte et que le calcul a été effectué sur la base des 20 communes historiques.

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. En effet, l'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer qu'environ 0,7 ha ont été consommés sur le territoire communal pour 6 logements situés en comblement du tissu urbanisé du bourg. Cela représente alors une densité de 8,6 logements/ha.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation des dents creuses et d'espaces mutables permettant de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher la densité de 12 logements à l'hectare permettant de maintenir un cadre rural et tenant compte des prescriptions du SCOT.

Eviter les constructions au coup par coup

Objectifs communaux

La commune dispose d'une situation géographique attractive, l'accessibilité vers la région francilienne est facilitée par un bon maillage routier et les pôles d'emplois de Gisors (ainsi que la gare SNCF), Vernon et Les Andelys sont également proches. Château-sur-Epte s'avère alors un pôle d'accueil résidentiel privilégié pour les populations de la région parisienne à la recherche d'un cadre de vie positif (patrimoine, équipements locaux...). De par cette situation, la commune a vu se développer les habitations de type pavillonnaire.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- Renouveler et accroître sa population car celle-ci connait un phénomène de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements et services du territoire.
- Adapter toutefois cette croissance afin de tenir compte des problématiques liées aux divers risques et nuisances et de maintenir le caractère de village rural de la commune.
- Répondre aux différents besoins de la population en proposant une offre de logements variée. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une nouvelle offre de logements orientée également vers de plus petits produits immobiliers afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire. En particulier, il est envisagé la création d'une offre de petits logements à destination des personnes âgées de la commune qui souhaiterait s'installer dans un habitat plus adapté à leur besoin. Ainsi, cette politique permettrait de libérer de grandes habitations pour l'accueil de nouvelles familles.
- Avoir une stratégie globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, présenter une **offre de logements cohérente** par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, existence de risques et nuisances, maintien du cadre rural existant...).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maitriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

Définir le besoin en logements à créer...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 0,9%/an à une échelle de 15 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Prescriptions du SCOT du Pays du Vexin Normand ayant identifié, par EPCI membre, les besoins de logements : la répartition du nombre de logements par commune indique un besoin de 36 logements à construire sur la commune d'ici 10 ans. Cette réflexion est portée sur une période 15 ans,
- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années à l'échelle de la commune et du territoire : en raison d'une certaine stagnation ces dernières années, la commune souhaite rattraper son retard en matière de croissance démographique par un rythme de constructions plus important,
- Etat de la capacité des infrastructures et équipements,
- Situation attractive de la commune.

Par ailleurs, en matière de projet immobilier, la commune possède un parc de logements locatifs peu développé et la majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise par de l'accession privative. Les élus souhaitent encourager une diversité de l'offre d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiels.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement - définition du besoin en logement

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 80 à 100 habitants supplémentaires lors des 15 à 20 prochaines années. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 35 à 40 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- À l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- Des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) - hypothèse prise de 2,57 personnes par ménages au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs à l'échelle de la commune et des échelons supra-communaux,
- De l'évolution possible du parc de renouvellement sur lui-même. Ainsi les résidences secondaires et les logements vacants peuvent se transformer en résidences principales. Il a été estimé que :
    - Au regard de la vacance plutôt élevée sur la commune (environ 10% du parc de logements), 25% des logements vacants pourrait être réinvesti dans les années à venir, soit 7 logements,
    - 10% des résidences secondaires pourraient être transformées en résidences principales soit 1 logement. Cette hypothèse est dans le prolongement des tendances constatées depuis 1990 sur la commune.

Ce besoin en nouveaux logements doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune afin de pouvoir déterminer l'éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii (échéance 15 ans)			
		1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population (%/an)		
					0%	0,7%	0,9%	1,3%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	632	661	599	599	659	680	719
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	189	200	223				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	3,30	2,80	2,70	2,55			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				12			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE =(A/C)				12	35	44	59
G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2026				235	258	267	282
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS								
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	11	3	27				
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	5,24%	1,40%	10,47%				
K	Nombre de logements vacants à soustraire de l'objectif de production en logements (20% du parc des logements vacants peut être transformé en résidence principale)				7			
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES								
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	10	11	8				
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2012)	5,01%	5,21%	3,46%				
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (10% du parc des résidences secondaires peut être transformé en résidence principale)				1			
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)				4	28	36	52

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 3,3 personnes à 2,7 personnes entre 1990 et 2012. Ce phénomène restant visible depuis deux décennies, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,55 d'ici une quinzaine d'années en raison du vieillissement de la population. Ce phénomène entraine un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2026, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 12 logements.

Le projet communal vise une hausse de la population de 0,9% par an sur quinze ans.

Cet objectif nécessite d'une quarantaine nouvelles résidences principales, soit la construction d'environ 36 nouveaux logements en tenant compte du potentiel en renouvellement du parc sur lui-même.

Définir l'implantation du parc de logement selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que l'accueil de nouveaux habitants s'effectue en cohérence avec l'urbanisation existante et que l'impact sur le territoire soit le plus modéré possible. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

1. Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine est nécessaire. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques... Afin de déterminer le besoin en nouveau logements et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

Il convient de noter que ce diagnostic foncier n'a pas été effectué au niveau du hameau du site castral afin de limiter le mitage du territoire ce d'autant plus que ce secteur est contraint par la proximité du château, la topographie et la présence de l'activité agricole. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée.

- Les ***dents creuses.*** Quelques potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses. Toutefois, plusieurs d'entre elles sont soumises au PPRi (zone bleue) et n'ont pas été retenus dans le PLU.

Les dents creuses représentent 2 équivalents logements.

- Les ***divisions parcellaires.*** Le tissu urbain du bourg comprend plusieurs grands terrains pouvant faire l'objet de division parcellaire. Le diagnostic foncier de la commune a permis de distinguer un potentiel important en matière de division parcellaire. Cependant, un certain nombre était soumis à un risque d'inondation (par remontée de nappe par exemple), concernait des parcelles avec des difficultés d'assainissement ou pouvait avoir un impact paysager fort sur les entrée de ville. En conséquence, les secteurs constructibles ont été délimités au regard de ces contraintes. Seule une parcelle pouvant être divisée est retenue dans la zone constructible. Le nombre de logements possibles a été défini (2 maximum) afin de tenir compte du contexte arboré de la parcelle qui convient d'être préservé d'une urbanisation excessive.

Les divisions parcellaires retenues représentent un potentiel de 2 équivalents logements.

- Les ***secteurs de projet.*** Une emprise libre de 4200m² au cœur du bourg a été identifiée lors du diagnostic foncier. En raison de son importance, elle ne peut être considérée comme une dent creuse. Elle s'avère alors plus propice à la mise en place d'un projet d'ensemble, site d'urbanisation à privilégier.

Le secteur de projet représente un potentiel de 5 équivalents logements.

- Les ***secteurs mutables.*** Le diagnostic foncier de la commune a été complété par l'identification des sites potentiellement mutables. Les sites suivants ont été étudiés :
  - Les terrains de sports : l'ensemble des équipements sportifs occupe une parcelle de 1,2 hectare située au cœur du village. Une réflexion a été engagée par les élus dans le cadre du PLU sur le devenir des équipements. Il apparait que le terrain de foot est sous-utilisé en l'absence de club de foot. En conséquence, il est envisagé l'urbanisation de l'emprise du terrain de foot (1 ha) ce qui permettrait la construction de 12 logements. Ce projet est envisagé à moyen terme puisque les élus souhaitent se donner le temps pour doter la commune d'une alternative : création d'un nouvel équipement sur un autre secteur (site de la papeterie), mutualisation avec une autre commune (par exemple, avec Vesly qui a le projet de créer un nouveau terrain de sport).
  - Un hangar à l'entrée du village (route de Rouen) a été identifié comme un potentiel de renouvellement urbain. Néanmoins, ce potentiel apparaît à l'heure actuelle

théorique et sa mutation a réellement une pertinence seulement si les terrains sportifs font l'objet d'une urbanisation, ce qui permettrait d'améliorer les accès à ce futur lotissement. En conséquence, il est envisagé une mutation de ce site à plus long terme et après l'urbanisation des terrains sportifs. Ce site présente un potentiel de 7 équivalents logements.

- L'ancienne papeterie : ce site présentant de nombreuses contraintes et étant situé sur un secteur à enjeu paysager (site classé de la vallée de l'Epte) et écologique (proximité de zones Natura 2000, de zones humides, etc...), il ne peut pas être ouvert à l'urbanisation.

Les emprises mutables représentent un potentiel de 17 équivalents logements mais pas immédiatement mobilisables.

Le potentiel de renouvellement urbain et de densification est donc de 28 logements, dont 17 logements ne peuvent être mobilisés immédiatement. Ce potentiel est insuffisant pour répondre aux besoins de la commune. Il convient également de préciser que ces potentiels fonciers sont globalement sous maîtrise de propriétaires fonciers et que le PLU doit tenir compte d'une rétention foncière possible de la part des propriétaires. Ce taux de rétention foncière est fixé à hauteur de 30%. Il est donc envisageable que la densification prévue sur la commune puisse permettre la construction d'une vingtaine de logements dans les prochaines années.

	Dents creuses	Divisions parcellaires	Secteur de projets	Emprises mutables	Total potentiel théorique	Avec application de la rétention foncière
Nombre de logements	2	2	5	19	28	20

2. Définition d'une zone d'extension de l'urbanisation : quel choix de moindre impact ?

Le diagnostic foncier a permis d'évaluer à un potentiel d'une vingtaine nouveaux logements possibles au sein du tissu bâti existant en tenant compte de la rétention foncière. Ainsi, il s'avère nécessaire d'ouvrir un secteur à l'urbanisation pour 15 à 20 habitations. Ce choix de cette ouverture à l'urbanisation doit être effectué en fonction de l'étude des contraintes. Effectivement, ce secteur d'urbanisation doit répondre à de multiples enjeux : cohérence avec la morphologie du village, proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation des sols, intégration paysagère, prise en compte des continuités écologiques...

Les contraintes du territoire ont alors été analysées (présence du monde agricole, contexte paysager et patrimonial, réseaux, risques, servitudes...). Il existe deux contraintes fortes sur le territoire de Château-sur-Epte à savoir :

- Le site classé de la vallée de l'Epte qui s'étend au Sud de l'ancienne route nationale (à l'exception de l'urbanisation existante) et couvre une majorité du territoire communal : Il vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur du site.
- le risque inondation et ruissellements : en effet, la commune est soumise au PPRi sur sa moitié Est et des axes de ruissellement sont identifiés de part et d'autre du territoire communal. Le périmètre du PPRi interdit toute nouvelle construction au sein de sa zone verte, limitant alors l'extension de la commune sur sa partie Est.

Ces différentes problématiques, l'application des directives supra-communales et la nécessité d'une urbanisation cohérente ont conduit à diriger l'urbanisation au Nord du bourg, en continuité des zones pavillonnaires récentes.

Au regard de ces constats, les élus ont opté pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'environ 1,6 ha environ en continuité de la zone bâtie. L'emprise retenue est une zone agricole bordée par un lotissement et une route départementale. Sa localisation va permettre à la commune de remplir

ses objectifs en termes de développement sans modifier la morphologie urbaine. En respectant une densité de 12 logements/ha, l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise va pouvoir permettre la construction d'environ 18 habitations supplémentaires. La délimitation de la zone AU a été effectuée afin de ne pas engendrer de délaissés agricoles difficilement exploitables. Il est à noter que cette parcelle fait déjà l'objet d'un projet de la part du lotisseur Altitude Lotissement qui a déposé un permis d'aménager en fin d'année 2016. Ce projet ne peut cependant pas être accordé puisqu'il ne respecte pas les prescriptions du POS actuellement en vigueur (surfaces minimales de 1000 m² que le projet du lotisseur prévoit des parcelles comprises entre 650 et 1000 m²).

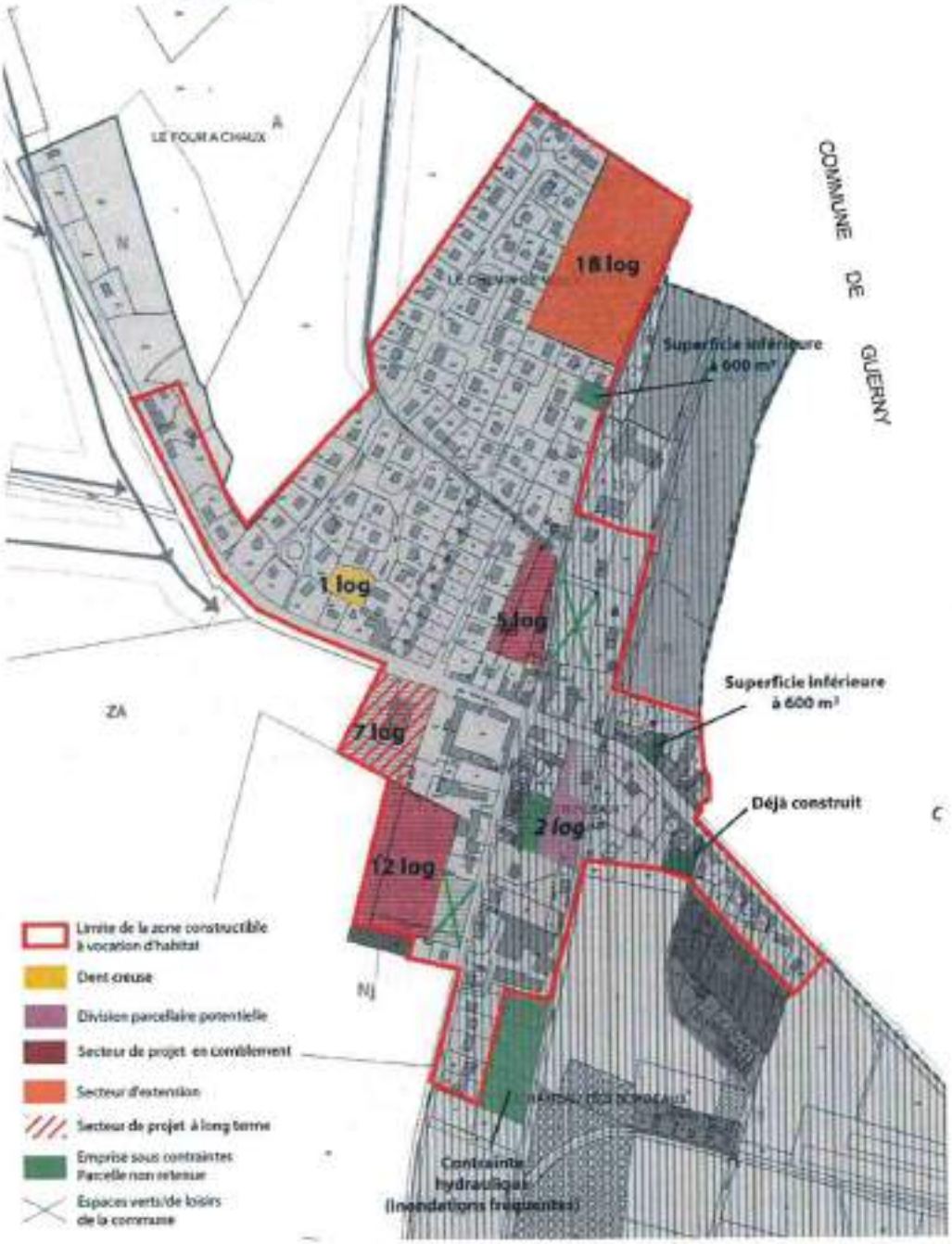
Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements en zone urbaine est synthétisé dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 46 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère, les divisions parcellaires sont appliquées, le secteur de projet est aménagé, les parcelles potentiellement mutables sont reconverties et la zone ouverte à l'urbanisation est urbanisée, via l'application d'une densité moyenne de 12 logements par hectare.

Les données suivantes font état les données brutes et liées à l'hypothèse haute. Un coefficient de rétention foncière est appliqué sur les potentiels de renouvellement urbain puisque la majorité du potentiel foncier n'est pas de maîtrise publique.

<table>
<tr><th></th><th>Dents creuses</th><th>Divisions parcellaires</th><th>Secteur de projets</th><th>Emprises mutables</th><th>Secteur ouvert à l'urbanisation</th><th>Total</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Nombre de logements théorique</td><td>2 logements</td><td>2 logements</td><td>5 logements</td><td>19 logements</td><td>18 logements</td><td>46 logements</td></tr>
<tr><td colspan="4">28 logements</td><td>18 logements</td><td>46 logements</td></tr>
<tr><td>Nombre de logements après application de la rétention foncière</td><td colspan="4">20 logements</td><td>18 logements</td><td>38 logements</td></tr>
</table>

Le projet opérationnel de la commune est cohérent avec l'objectif de croissance défini dans le PADD. Le nombre possible de logements est légèrement supérieur mais correspond à la tendance souhaitée. Le surplus est lié à la volonté de délimiter une emprise cohérente de la zone 1AU évitant la création de délaissés agricoles difficilement exploitables.


LE FOUR A CHAUX
COMMUNE DE GUERNY
18 log
Superficie inférieure à 600 m²
1 log
5 log
ZA
7 log
Superficie inférieure à 600 m²
Déjà construit
2 log
12 log
Nj
Limite de la zone constructible à vocation d'habitat
Dent creuse
Division parcellaire potentielle
Secteur de projet en comblement
Secteur d'extension
Secteur de projet à long terme
Emprise sous contraintes Parcelle non retenue
Espaces verts/de loisirs de la commune
Contrainte hydraulique (inondations fréquentes)
1 log

Le projet politique

Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil communal, lors d'un débat, le 25 novembre 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Il a ensuite été présenté au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemples) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

Il est à noter que cette réflexion s'est appuyé sur une démarche à l'échelle de 5 communes du Pays du Vexin Normand (Authevernes, Dangu, Noyers, Vesly et Château-sur-Epte) afin de bénéficier d'une vision cohérente et de pouvoir identifier les synergies entre communes voisines comme à l'échelle de l'ancienne intercommunalité. Les PADD de ces communes ont notamment fait l'objet d'une présentation conjointe aux Personnes Publiques Associées.

En matière d'urbanisme et d'habitat, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux...).

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions pouvant mettre en péril l'équilibre communal. L'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population est toutefois nécessaire pour la commune. Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune prend le parti au travers de son PLU de tendre vers une population de 700 habitations d'ici 15 à 20 ans, nécessitant, après prise en compte du desserrement de la population et du point mort la production d'environ 36 logements.
- Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité :
    - L'urbanisation va être concentrée dans le bourg, dans les parties actuellement urbanisées principalement afin de favoriser la limitation du mitage du territoire et réduire la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de qualité. Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine dense sur des secteurs agricoles, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de projets... D'autre part, l'application de ce principe signifie que les secteurs isolés et écarts d'urbanisation existants à l'heure actuelle sur la commune doivent faire l'objet d'encadrement strict

afin d'éviter toute nouvelle extension spatiale sur les zones agricoles et/ou naturelles. Il est ainsi fait le choix d'un maintien strict de l'enveloppe urbaine de La Planchette.

- Afin de permettre d'atteindre les objectifs de croissance démographique de la commune tout en limitant les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels, il est envisagé la possibilité de mobiliser le terrain de football dans les potentiels de densification.
- La commune a également pour volonté de pouvoir permettre une évolution de ces bâtiments afin d'éviter leur disparition au fil du temps. Cette situation concerne plus particulièrement l'ancienne maison de la gare. Cette bâtisse, identifiée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, est un élément structurant du patrimoine de la commune. Elle témoigne des anciennes activités locales, et notamment de la gare qui se tenait au centre du bourg. Son caractère patrimonial et identitaire souhaite être préservé et les élus ont envisagé la sauvegarder et la réhabiliter afin d'accueillir d'un logement ou des locaux pour des activités.

- Pour maintenir une offre d'habitat répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logements plus variées afin de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées...). Cet objectif est traduit dans l'OAP concernant le terrain de football (propriété de la commune) où un programme à destination de personnes âgées est envisagé. Afin d'attirer les primo-accédants notamment, outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif sur le territoire.

En matière d'équipements et d'économie, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. En effet, bien que la vocation du territoire soit essentiellement résidentielle, les élus souhaitent également améliorer les mobilités et favoriser le maintien des équipements et d'une petite vie économique et sociale qui participent à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

- Pour maintenir l'attractivité du territoire, les élus souhaitent favoriser une réflexion plus globale, permettant de repenser le lien entre urbanisation, équipements de proximité et lien social. La commune cherche, à son échelle, à permettre à ses habitants de pouvoir mieux se rencontrer et échanger. Il s'agit ainsi de favoriser l'évolution des équipements et des services destinés à la population.
  - La commune a souhaité inscrire dans son PADD la volonté de mettre en place le projet d'un local pour le dépôt de pain et de journaux dans le village. En effet, Château-sur-Epte ne dispose d'aucun commerce de boulangerie ou de presse, ce local permettrait de réduire les trajets automobiles des habitants pour les services quotidiens.
  - La commune voudrait également anticiper une éventuelle évolution des équipements liés à l'école. Effectivement, si la population vient à augmenter sur la commune, il pourrait être envisagé de construire une cantine et une garderie à proximité de l'école actuelle. Ces équipements pourraient être des facteurs d'attractivité pour des familles avec enfants, en cohérence avec la volonté de la commune de favoriser le renouvellement de sa population.
  - La commune souhaite également tirer parti du projet de PLU pour envisager l'évolution de ses équipements sportifs. Aujourd'hui localisés près de l'école, les élus ont constaté une sous-utilisation du terrain de football. Celui-ci, idéalement situé sur la commune, pourrait être utilisé afin de développer de l'habitat. Dans ce cas, un nouvel équipement sportif (type city-stade) est projeté par les élus en compensation de l'urbanisation du terrain de football. Cet équipement leur paraît plus adapté aux besoins communaux.
- Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale.
  - Toutefois, la commune souhaite mettre en avant les activités économiques présentes sur son territoire. Les élus de Château-sur-Epte inscrivent dans leur projet la volonté de maintenir les activités existantes afin d'éviter que la commune n'ait qu'une vocation résidentielle. L'idée est alors d'identifier les secteurs économiques présents sur le territoire (par exemple, le site de la coopérative agricole). Leur identification va alors faciliter leur maintien. Dans le tissu urbain plus résidentiel, les élus souhaitent, à travers le PLU, instaurer une certaine mixité fonctionnelle sur le territoire par l'implantation d'activités compatibles tout en minimisant les nuisances réciproques.

- L'agriculture est encore bien présente sur le sol communal. Son bon fonctionnement et sa pérennité est ainsi un objectif des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées.
- La prise en compte des communications numériques est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle départementale et/ou nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.
- En matière d'offre de loisirs, ce point a fait l'objet de travaux et d'échanges entre les 5 communes du Pays du Vexin Normand afin de rendre concordants les objectifs et leur traduction. La majorité des élus indique ainsi que l'offre est aujourd'hui existante mais manque de valorisation. Il s'agit de :
  - Renforcer les itinéraires de promenade favorisant la découverte du territoire. Plus particulièrement, les différents élus ont exprimé le souhait de développer les connexions avec la voie verte et la mise en place de liaisons manquantes intercommunales, notamment vers Saint-Clair-sur-Epte en ce qui concerne Château-sur-Epte.
  - Réfléchir à la création de points d'arrêt, permettant aux promeneurs de contempler le paysage et de découvrir plus précisément certains lieux. Ces points d'arrêt seront notamment valorisés par la mise en place de bancs et/ou d'aires de pique-nique.
  - Travailler à une signalétique adaptée et à un jalonnement de panneaux informatifs harmonisés pour mettre en avant les paysages et le patrimoine des 5 communes.
  - Enfin, à Château-sur-Epte, les élus se sont fixé l'objectif de renforcer le potentiel touristique. Cette volonté se traduit par le fait de permettre une restauration du site du château tout en respectant ses caractéristiques patrimoniales et architecturales, et par le fait de faciliter le développement des lieux d'hébergement sur le territoire communal.

En matière de cadre de vie et de paysage, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, s'ils souhaitent respecter le contexte législatif œuvrant à une moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels par les projets d'urbanisation, ils souhaitent pouvoir maintenir les caractéristiques locales de la commune et préserver son identité.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire.
  - Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti appartenant au patrimoine local. Chapelle, murs de pierres, corons, maison de la gare... sont des éléments particuliers que les élus ont souhaité reconnaître et protéger dans le cadre du PLU. Par ailleurs, Château-sur-Epte se distingue par son site castral, Monument Historique. les élus ont voulu accorder une attention particulière au hameau qui se situe à ses abords afin de maintenir son caractère pittoresque.
  - La commune sa caractérise de plus par de larges perceptions rendues possibles grâce à la configuration du paysage et la présence de points hauts. On retrouve notamment des cônes de vue sur la vallée de l'Epte et le site du château. Ils sont des éléments forts dans le panorama et les élus souhaitent les préserver. Ainsi, il est exprimé à travers le PADD la volonté d'une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale dans l'évolution de la commune. Les élus souhaitent en effet pérenniser les silhouettes paysagères, veiller à l'intégration dans l'environnement bâti des nouvelles formes urbaines et architecturales, valoriser les entrées de village, notamment par la plantation d'alignements d'arbres le long de l'ancienne route départementale[5].

[5] *Cet aménagement envisagé par les élus n'a pas fait l'objet de traduction réglementaire dans le PLU car il s'agit d'une perspective envisagée à long terme et les emprises foncières disponibles le long de la route sont suffisantes pour la plantation des alignements d'arbres envisagés (pas besoin de mettre en place d'emplacements réservés).*

- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale des constructions et s'inspirant de l'architecture ancienne afin que les nouvelles architectures des constructions ne soient pas déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant.
- Enfin, la qualité du paysage actuelle est induite par la forte présence rurale et agricole. Les élus souhaitent donc que leur projet se réfère à cette activité majeure du territoire et permette sa protection, son maintien, et son développement sur le sol communal.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de concurrence de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La réduction de la consommation sur les espaces agricoles et naturels. L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années.

  La commune possédait un POS qui ouvrait un potentiel d'environ 8 hectares dédiés à l'extension de l'urbanisation résidentielle. Depuis les 10 dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 0,7 hectare pour 6 projets d'habitat, cette faible consommation est due notamment à une forte rétention foncière. Ces prélèvements ont concerné des emprises situées dans l'enveloppe bâtie existante et se sont caractérisés par une densité moyenne de 8,6 logements par hectare. Ainsi, le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses, des requalifications des anciens bâtiments avant d'ouvrir une zone d'extension urbaine et afin que la surface de celle-ci corresponde aux besoins.

  Les objectifs de la commune est de permettre que les logements projetés soient réalisés sur des surfaces de renouvellement urbain au moins pour la moitié d'entre eux, et selon une densité répondant aux exigences supra-communales, soit 12 logements par hectare (soit 1,4 fois supérieure à la densité constatée ces dix dernières années). Cependant, le diagnostic foncier a permis de conclure à l'insuffisance de potentiels fonciers pour répondre aux besoins de la commune pour les dix prochaines années. Néanmoins, la commune s'engage à ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de 1,7 hectare, ce qui constitue une nette réduction des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au POS.

- La préservation de la trame verte et bleue. Le patrimoine naturel, notamment au niveau de la vallée de l'Epte est présent sur le territoire communal et participe aux continuités écologiques régionales à préserver dans le SRCE. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
  - Prendre en compte le contexte patrimonial naturel existant, et plus particulièrement la zone Natura 2000, en évitant toute dénaturation du site.
  - Affirmer la protection de la vallée de l'Epte ainsi que sa fonctionnalité (étangs, zones humides, cours d'eau...) et les espaces boisés existants.

- Outre la gestion des milieux naturels à grande échelle, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (haies notamment), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégés.

Une discontinuité écologique a été identifiée au cœur de la vallée de l'Epte avec le site en friche de la papeterie. Ce site ne pouvant faire l'objet d'une reconversion vers un programme bâti, la commune souhaite orienter vers une démarche de renaturation qui permettrait d'améliorer le fonctionnement écologique de la vallée.

- L'apport de biodiversité au sein du tissu urbain. La commune ne souhaite pas que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte rural. Elle souhaite ainsi préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés et arborés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en conservant des espaces jardinés dans les surfaces constructibles et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine grâce à des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales ou à l'incitation à la plantation pour les nouvelles opérations par exemple.
- La préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques. Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. La commune est en effet contrainte par la présence de ruissellement ainsi que par le risque inondation La présence de la RD 6014 est également facteur de nuisances. Pour protéger au mieux les personnes et les biens, les élus souhaitent proscrire l'urbanisation sur les zones d'expansion des crues identifiées au PPRi, limiter l'imperméabilisation des sols tout en cherchant des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales, et éviter toute extension de l'urbanisation aux abords de la RD 6014.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte du contexte rural dans lequel elle se trouve et nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture tout en incitant des réflexions à plus ou moins long terme sur d'autres pratiques et usages. Il s'agit ainsi de :

- Vis-à-vis des circulations motorisées, la commune souhaite œuvrer à la création d'une halte par le bus à destination de Magny-en-Vexin. Une réflexion devra être envisagée avec les collectivités compétentes en la matière. Ce projet a pour objectif de limiter les déplacements automobiles ainsi que l'isolement des personnes ne conduisant pas.
- De plus, les élus souhaitent améliorer les liaisons piétonnes et cyclables avec le bourg de Saint-Clair-sur-Epte où se situent quelques commerces et services de proximité ainsi que les transports collectifs de la région parisienne (réseau de bus). Cela pourra s'effectuer notamment grâce à la refonte des trottoirs et/ou la création d'une piste cyclable le long de l'ancienne route nationale.

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Définir une politique de l'habitat

- Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique par le renouvellement de logements
- Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels
- Orientation n°3 : Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logements

Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale

- Orientation n°1 : Penser l'évolution des équipements et services à destination de la population
- Orientation n°2 : Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements
- Orientation n°3 : Conforter les activités économiques présentes
- Orientation n°4 : Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur la commune
- Orientation n°5 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques

Maintenir le caractère de la commune

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
- Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire
- Orientation n°3 : Maintenir l'activité agricole

Préserver l'environnement

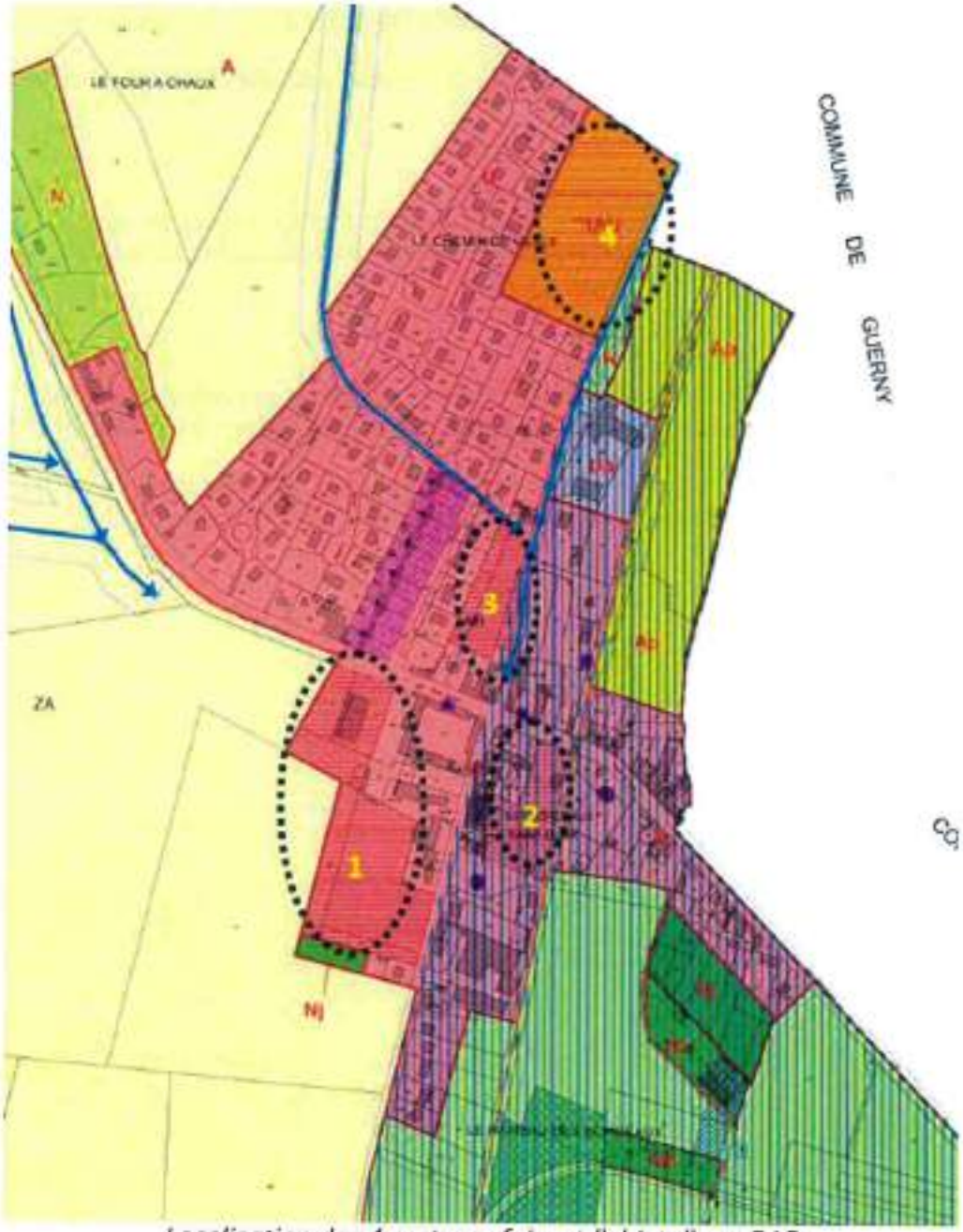
- Orientation n°1 : Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels
- Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire
- Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé
- Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce obligatoire du PLU et ses dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat et d'équipements. Ces zones, de par leur vocation, importance et localisation, nécessitent en effet d'en cadrer l'évolution afin d'en garantir une certaine qualité et leur bonne insertion dans leur contexte environnant. En outre, ces principes participent à traduire les objectifs des élus en aménagements concrets.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche.



Localisation des 4 secteurs faisant l'objet d'une OAP

Le Secteur d'habitat n°1 – rue de la Libération/école

Ce secteur constitue une opportunité importante de densification et de réorganisation du tissu urbain. Des prescriptions ont été établies afin de garantir une opération qualitative et cohérente répondant aux ambitions de la commune et améliorant le fonctionnement des équipements scolaires. Les objectifs recherchés par la municipalité pour ce secteur sont les suivants :

Principe n°1 : Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- Déclinaisons :
  - Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité de la commune (12 logements/ha).
  - Diversifier le parc de logements en créant au moins 30% de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en location.
- Objectifs des élus :
  - Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...) sur leur commune. Cette démarche vise à favoriser le renouvellement de la population notamment en permettant de libérer de grands logements pour l'accueil de nouvelles familles,
  - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
  - Tenir compte du contexte législatif et respecter les objectifs de densité fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n° 2 : Créer des ambiances bâties « villageoises ».

- Déclinaisons :
  - Mettre en place une organisation des voies publiques avec la création de petites placettes et espaces paysagers,
  - Créer des espaces publics conviviaux et atténuer l'effet routier des voiries,
  - Structurer l'espace public par le bâti.
- Objectifs des élus :
  - Eviter la mise en place d'une opération d'un lotissement standardisé et uniforme,
  - Mettre en place une opération favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, en harmonie avec le patrimoine urbain existant,
  - Créer une organisation urbaine spécifique susceptible de générer des ambiances et un cadre de vie qualitatifs à l'image des villages traditionnels.
  - Favoriser le lien social entre les habitants en mettant en place des espaces publics conviviaux.

Principe n° 3 : Préserver la vie locale et améliorer le fonctionnement de l'école

- Déclinaisons :
  - Conserver un équipement sportif sur la commune,
  - Réorganiser les accès à l'école par un espace public convivial.
- Objectifs des élus :
  - Améliorer le fonctionnement du groupe scolaire en sécurisant les accès et en renforçant la convivialité aux abords de l'école. Il s'agit ainsi de créer un lieu agréable pour l'attente des enfants et facilitant le dépôt par la mise en place d'un parking pratique d'usage.
  - Préserver la vie locale de la commune qui passe notamment par le maintien d'équipements sportifs.

Principe n° 4 : Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements

- Déclinaisons :
  - Créer des connexions avec le réseau viaire existant,
  - Prévoir le bouclage de la voirie,
  - Adapter le gabarit des voiries en favorisant le partage des voies,
  - Assurer le maintien d'une partie du stationnement existant,
  - Assurer le stationnement des visiteurs.
- Objectifs des élus :
  - En application des objectifs du SCOT, mettre en place une opération d'ensemble intégrée à l'urbanisation existante,

- Mettre en place un maillage viaire cohérent qui évite la multiplication des voies en impasse,
- Tenir compte des besoins en stationnement en tenant compte des emplacements existants afin d'éviter l'encombrement des voiries par les véhicules,
- Favoriser une gestion économe du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols en adaptant le gabarit des voies aux stricts besoins de l'opération et en favorisant un partage de l'espace entre usagers.

Principe n° 5 : Valoriser le cadre de vie des usagers et assurer l'intégration paysagère de l'opération

- Déclinaisons :
  - Traiter les franges avec le parcellaire agricole,
  - Avoir un traitement végétalisé des entrées de l'opération,
  - Structurer l'entrée de ville par une implantation adéquate des constructions le long de la route de Rouen.
- Objectifs des élus :
  - Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur les franges agricoles,
  - Accorder une place importante au végétal dans l'aménagement des espaces,
  - Mettre en valeur des entrées de l'opération par un traitement paysager particulier,
  - Améliorer la qualité des entrées d'agglomération le long de la route de Rouen et éviter l'implantation de fonds de jardin le long de cette voie, générant un front opaque et généralement peu qualitatif<.

Principe n° 6 : Développer le secteur dans le temps

- Déclinaisons :
  - Ouvrir à l'urbanisation le terrain de football à partir de 2022,
  - Ouvrir à l'urbanisation l'emprise de l'entrepôt à partir de 2026.
- Objectifs des élus :
  - Phaser le développement de la commune dans le temps afin favoriser une évolution progressive de la population et de ne pas déséquilibrer le fonctionnement des équipements.
- Compléments :
  - La commune est propriétaire du terrain de football, ce qui lui permet d'avoir une maîtrise totale de l'opération et de répondre à l'objectif de diversification du parc de logements (notamment par une offre à destination des personnes âgées). En conséquence, l'aménagement de cette emprise est prioritaire. Néanmoins, avant d'engager cette opération, la commune souhaite s'accorder le temps nécessaire pour approfondir les réflexions et surtout, pour étudier une nouvelle organisation en matière d'équipements sportifs (création d'un nouveau terrain, rapprochement avec une autre commune, etc...).
  - Le site de l'entrepôt a été identifié par un potentiel de renouvellement urbain. Ce site est actuellement en grande partie occupé. La mutabilité de cette parcelle apparait donc plutôt envisageable à moyen voire à long terme.

Secteur d'habitat n°2 - rue de Paris

Cette parcelle occupe une place particulière au cœur du village et se distingue par ces ambiances arborées au sein du tissu urbain. Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- Déclinaisons :
  - Créer une nouvelle offre de logements en adaptant l'objectif de densité au site.
- Objectifs des élus :
  - Permettre la densification du cœur du village par la création d'une nouvelle offre de logements,
  - Tenir compte du contexte arboré et des contraintes de cette parcelle (accès, contrainte PPRi, présence d'un système d'assainissement sur une partie de la parcelle mais qui n'est pas précisément localisé...) en limitant le nombre de nouveaux logements à deux.

Principe n°2 : Mutualiser le principe d'accès

- Déclinaisons :
  - Créer une desserte commune,
  - Prévoir la fluidité des circulations par une placette de retournement.
- Objectifs des élus :
  - Favoriser une réflexion d'ensemble afin d'organiser de manière cohérente le fonctionnement viaire de cette opération et limiter les coûts de viabilisation,
  - Eviter la multiplication des chemins d'accès depuis la rue de Paris générant un gaspillage du foncier pour les espaces de circulation dans le but d'avoir une gestion économe du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions et le maintien des ambiances actuelles

- Déclinaisons :
  - Maintenir des ambiances arborées aux abords des espaces publics,
  - Conserver le pavillon de jardin,
  - Maintenir l'aspect originel de la limite de propriété avec l'espace public.
- Objectifs des élus :
  - Mettre en place une opération en harmonie avec le patrimoine bâti et végétal existant et en accord avec l'histoire des lieux,
  - Préserver l'ambiance de parc arboré le long de la route de Paris et de la voie verte qui apporte une certaine qualité aux ambiances ressentis,
  - Conserver la clôture en limite des emprises en l'état qui apporte une qualité certaine à la composition urbaine de l'espace public en raison de son aspect originel (matériaux, transparence, mise en valeur des piliers...).

Secteur d'habitat n°3 – rue de Paris

L'aménagement de cette parcelle vise à densifier le cœur des Bordeaux-Saint-Clair. Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- Déclinaisons :
  - Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité de la commune (12 logements/ha).
- Objectifs des élus :
  - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
  - Tenir compte du contexte législatif et respecter les objectifs de densité fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n°2 : Assurer l'accessibilité des nouveaux logements et des cheminements sécurisés aux piétons

- Déclinaisons :
  - Regrouper les accès des nouvelles habitations,
  - Créer un cheminement piéton sécurisé.
- Objectifs des élus :
  - Eviter la multiplication d'accès individualisé le long de la route départementale en jumelant les entrées des parcelles,
  - Favoriser l'usage des mobilités douces en créant les conditions de sécurité nécessaires aux abords des logements,
  - Œuvrer au renforcement du maillage de cheminements doux (trottoirs) sur la commune.

Principe n°3 : Gérer la transition entre le site aménagé et l'existant

- Objectifs des élus :
  - Limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'existant en préservant des espaces d'intimité pour tous.
  - Privilégier la mise en place de dispositifs végétaux pour séparer les parcelles.

Prendre en compte les contraintes du site :

Un axe de ruissellement est repéré le long de la route de Gisors par le PPRI Epte-Aval. L'objectif des élus est de rappeler que le PPRI est un document opposable à l'ensemble des pétitionnaires.

Secteur d'habitat n°4 - extension des Bordeaux-Saint-Clair

Afin de permettre l'accueil de nouveaux logements sur ce secteur tout en garantissant un aménagement maîtrisé, les orientations suivantes ont été fixées par les élus.

Principe n°1 : Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- Déclinaisons :
  - Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité de la commune (12 logements/ha).
- Objectifs des élus :
  - Permettre à la majorité des ménages de s'installer sur la commune en proposant une offre variée de terrains (taille et forme parcellaires...)
  - Tenir compte du contexte législatif et respecter les objectifs de densité fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand afin d'optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Principe n°2 : Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Déclinaisons :
  - Etablir des accès automobiles avec la route de Gisors et un bouclage de la voirie,
  - Etablir des liaisons piétonnes avec maintien d'une largeur suffisante pour permettre un raccordement viaire ultérieur.
  - Adapter le gabarit des voiries en favorisant le partage des voies,
  - Sécuriser les cheminements piétons le long de la RD146.
- Objectifs des élus :
  - En application des objectifs du SCOT, mettre en place une opération d'ensemble intégrée à l'urbanisation existante,
  - Mettre en place un maillage viaire cohérent qui évite la multiplication des voies en impasse,
  - Préserver la tranquillité du lotissement des Orchidées lors de la création du lotissement tout en conservant l'opportunité de créer des raccordements ultérieurement permettant une meilleure fluidité de la circulation.
  - Favoriser l'usage des mobilités douces en œuvrant au renforcement du maillage de cheminements doux (trottoirs) sur la commune.

Principe n°3 : Assurer l'intégration paysagère des constructions et maitriser les eaux pluviales :

- Déclinaisons :
  - Traiter les franges avec le parcellaire agricole,
  - Mettre en place une gestion en surface des eaux pluviales,
  - Tenir compte du risque ruissellement.
- Objectifs des élus :
  - Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions sur les franges agricoles et créer une perception végétale et arborée de l'entrée d'agglomération sur la route de Gisors,
  - Rappeler la nécessité de prendre en compte l'axe de ruissellement répertorié dans le PPRi de l'Epte-aval et de mettre en place les dispositions nécessaires pour la protection des biens et des personnes,
  - Limiter le ruissellement des eaux pluviales en mettant en place une gestion des eaux pluviales qui favorise leur rétention et leur infiltration sur place.

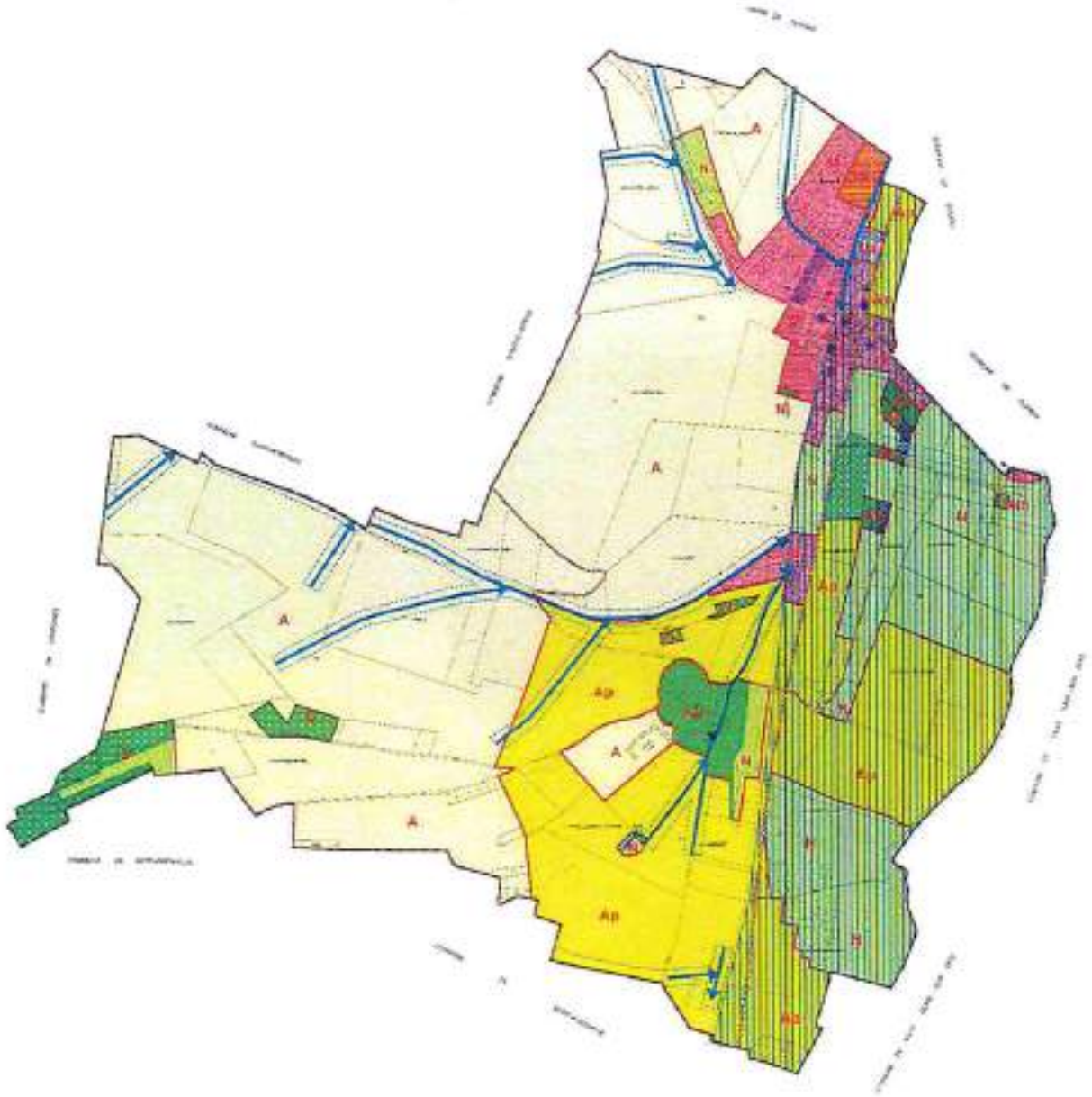
Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

Le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- les zones U (Zone Urbaine)
  - Sous-secteur urbain d'activité (Ua)
- Les zones ouvertes à urbaniser 1AU,
- les zones A (Agricole),
  - Secteur Ap- Secteur Agricole protégé,
- les zones N (Naturelles)
  - Sous-secteur d'habitat (Nh),
  - Sous-secteur de jardin (Nj).

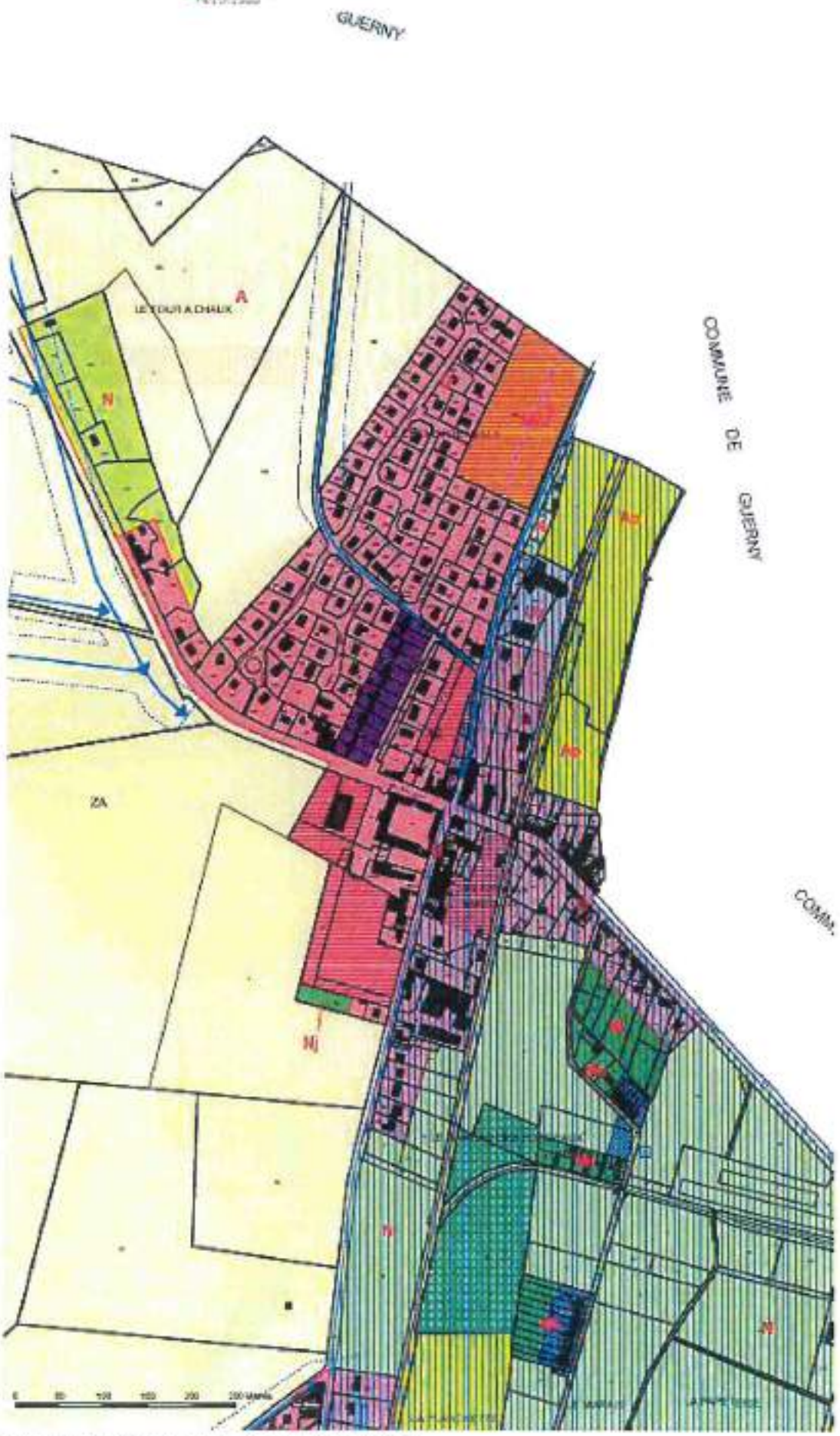


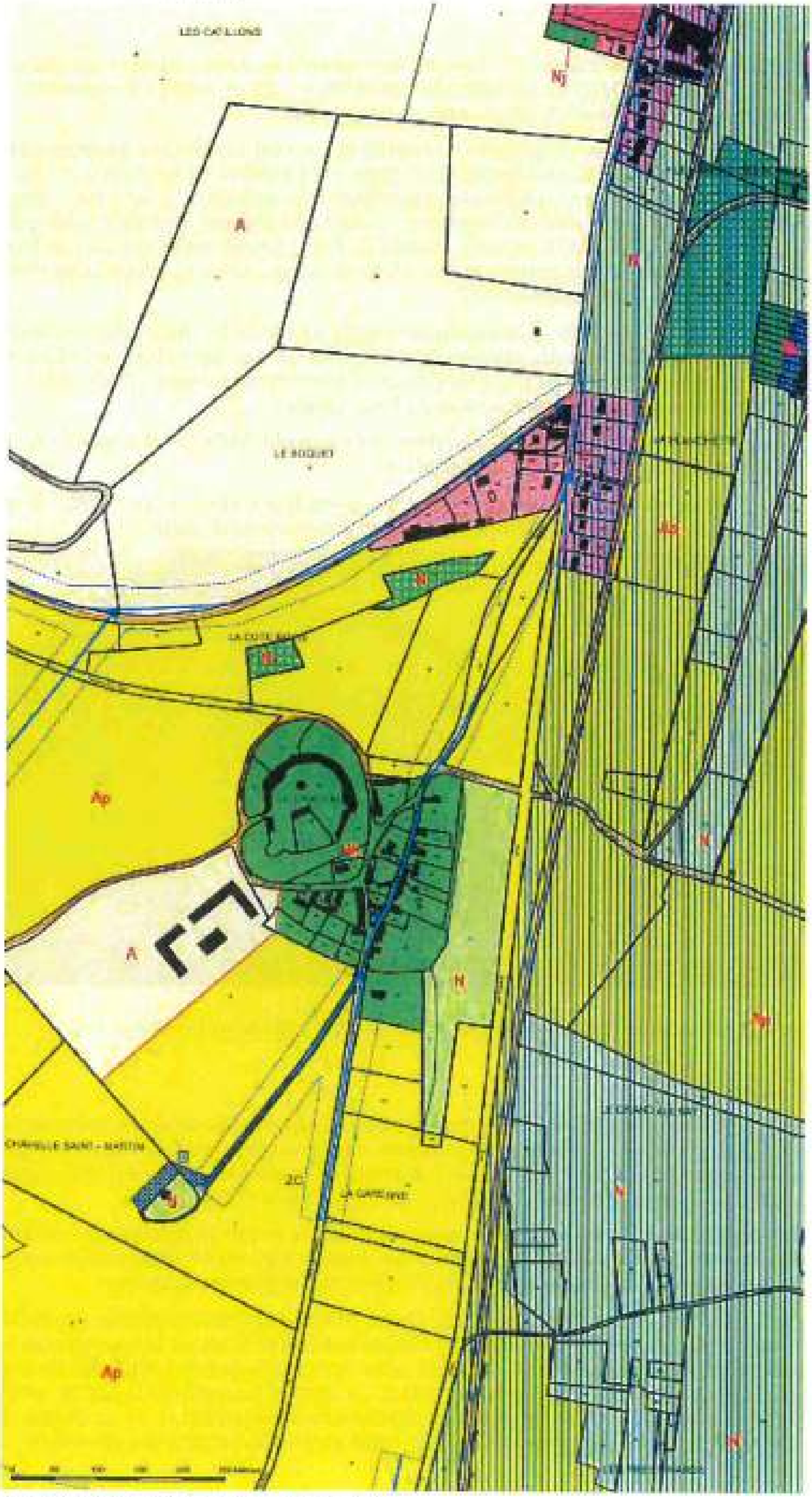
Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti : porche, maison de la gare, maison de caractère, corons ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti : porche, maison de la gare, maison de caractère, corons ...)
- Emplacement réservé
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace soumis au risque d'inondation (Source : DDTM de l'Eure)
- Espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme
- Axe de ruissellement avec périmètre du PPRI
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Construction manquante au cadastre

- U : Zone urbaine
- Ue : Secteur urbain d'activités
- 1AU : Zone à urbaniser à court terme
- A : Zone agricole
- Ap : Secteur agricole protégé
- N : Zone naturelle
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- Nj : Secteur naturel de jardin

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	968 m²	Création d'une aire de stationnement et d'un point de collecte de déchets	Commune
ER n°2	1608 m²	Agrandissement du cimetière et création d'un parking	Commune


GUERNY
COMMUNE DE GUERNY
COMM.
LE TOUR A CHAUX
A
N
ZA
Nj


Nj
A
LE BOQUET
Ap
A
N
Ap
CHAPELLE SAINT - MARTIN
N
Ap

La zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Globalement, la zone U couvre globalement l'ensemble du bâti actuel des Bordeaux-Saint-Clair (village) et la Planchette dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes. Néanmoins, certaines emprises parcellaires ont parfois fait l'objet d'un découpage différent afin de tenir compte de l'occupation réelle des sols et favoriser le maintien d'espaces naturels aux abords du tissu urbanisé ou sur des emprises contraintes (risque inondation, problématique d'assainissement).

La zone urbaine comporte à la fois les équipements bâtis existants (mairie, salle des fêtes, école, maison médicale..) et l'ensemble des habitations existantes ou des emprises non bâties inscrites dans les parties actuellement urbanisées. Elle regroupe également les secteurs de densification et de renouvellement urbain du bâti existant (terrains de foot, hangar...).

Il est à noter que la zone urbaine englobe également une parcelle bâtie sur la route de Paris située dans le prolongement du bourg de Saint-Clair-sur-Epte.

- Un sous-secteur urbain d'activités (Ua) a été mis en place afin de reconnaitre la vocation économique des emprises occupées par la coopérative agricole SEVEPI.

La zone urbaine occupe 27,7 ha du finage communal dont 0,8 ha pour le secteur Ua.

La zone agricole

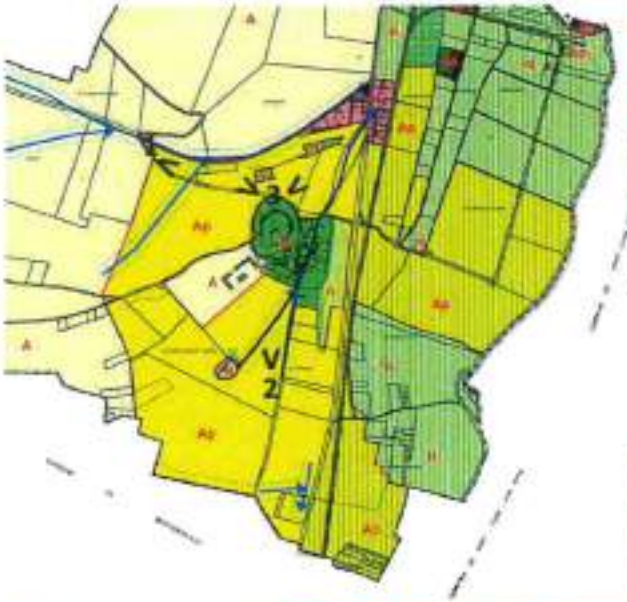
Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un atelier spécifique a été organisé par la chambre de l'agriculture avec les exploitants de la commune pour mieux connaitre et comprendre le fonctionnement agricole.

On note sur le territoire communal la présence d'une exploitation agricole située à proximité de site castral. Chacun des bâtiments agricoles en fonction est inclus dans la zone Agricole, afin de permettre le développement de l'activité. Aussi la zone Agricole se localise à proximité des sièges d'exploitation et comprend les espaces de grandes cultures principalement. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle.

La zone agricole comporte un sous-secteur :

- Un secteur Agricole Protégé (Ap) prend place sur des espaces aujourd'hui agricoles mais où existent des enjeux paysagers et environnementaux. Il concerne le fond de la vallée de l'Epte qui présente des caractéristiques environnementales fortes (site Natura 2000, zones humides...) et les abords du site castral afin de préserver les perspectives sur ce monument historique et celles qui existent depuis ce site. Cette zone Ap a été étendue le long du versant au sud du site castral. En effet, cet espace offre également d'intéressants points de vue sur la vallée et il convient également de maintenir l'isolement de la chapelle. L'ensemble de cette zone est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver en l'état. Le secteur agricole protégé permet ainsi de reconnaitre le caractère agricole du ce secteur mais destine ce dernier à ne recevoir aucune construction agricole de façon à le préserver. Il est à noter que l'exploitation agricole se situe à proximité du site castral mais il a été fait le choix de ne pas l'inclure dans la zone Ap afin de ne pas contraindre son développement.



Les perspectives sur le château et le grand paysage sont nombreuses aux abords du site castral

La zone Agricole (A) couvre environ 226,1 hectares. Le secteur Agricole protégé (Ap) représente quand à lui 116,3 hectares.

La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle englobe l'ensemble des espaces paysagers et non agricoles du territoire. La zone N reprend les secteurs non cultivées situées en fond de vallée ainsi que des bosquets au sein de la zone agricole. Ce classement permet la préservation des milieux d'intérêt écologique et paysager. Ces espaces représentent des réservoirs de biodiversité et constituent également, en lien avec les communes voisines, des continuités écologiques. Elle comprend également des secteurs aux abords de l'urbanisation qui n'ont pas vocation à être urbanisés comme la route de Rouen ou l'ancienne papeterie.

Un sous-secteur "naturel d'habitat" Nh (1% de la zone N totale), a été défini ; il est dédié aux emprises du site castral et du hameau situé au pied du château ainsi qu'aux habitations de la rue du Marais. Ce classement va permettre de conserver le caractère et l'identité de ces secteurs tout en permettant une évolution modérée de l'existant. Un autre sous-secteur "naturel de jardin" Nj (1 % de la zone N totale) a été créée au niveau de fonds de jardin.

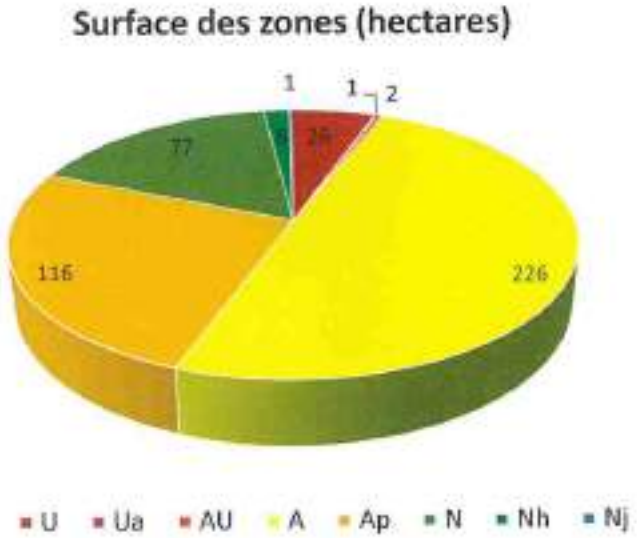
La zone Naturelle (N) couvre environ 77 hectares. 8 ha font l'objet d'un classement en zone Nh et 0,9 ha en zone Nj.

Les superficies des zones

Les zones urbaines et à urbaniser représente 6% du territoire communal et les zones agricoles et naturelles occupent la majeure partie du foncier restant. Ainsi l'activité agricole s'étend sur environ 75% du territoire communal et les espaces naturels sur près de 19%.

Zone	m²	ha	%
U	255 558	25,6	5,6%
Ua	7 796	0,8	0,2%
AU	17 454	1,7	0,4%
A	2 260 831	226,1	49,5%
Ap	1 163 018	116,3	25,5%
N	770 332	77,0	16,9%
Nh	79 777	8,0	1,7%
Nj	8 908	0,9	0,2%
Total	4 563 674	456,4	100,0%

Superficies du Plan Local d'Urbanisme

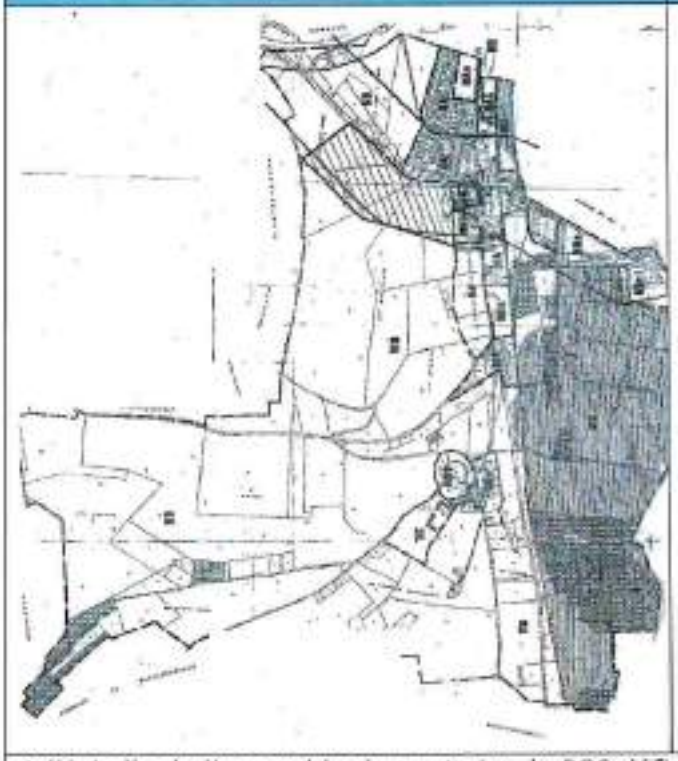
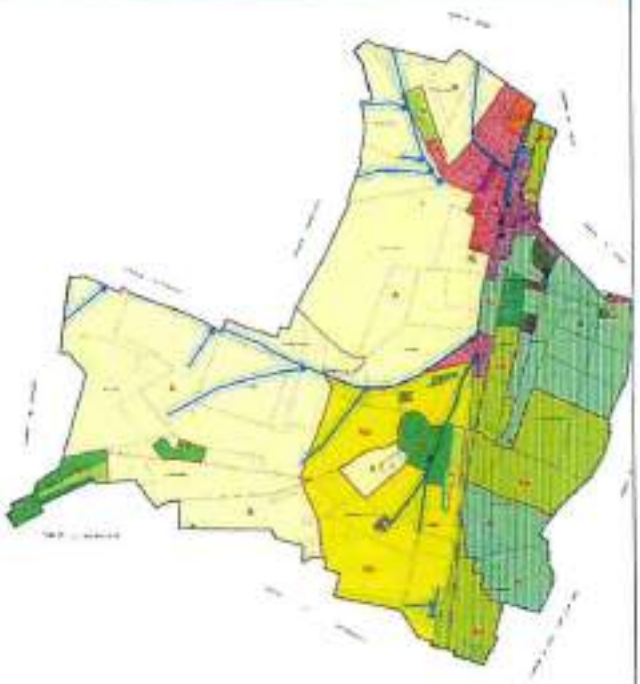


Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'occupation des Sols définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti en zone UG, des zones d'extensions urbaines en zone NA, un zonage agricole (NC) et un zonage naturel (ND). Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Bilan des zones d'urbanisation futures

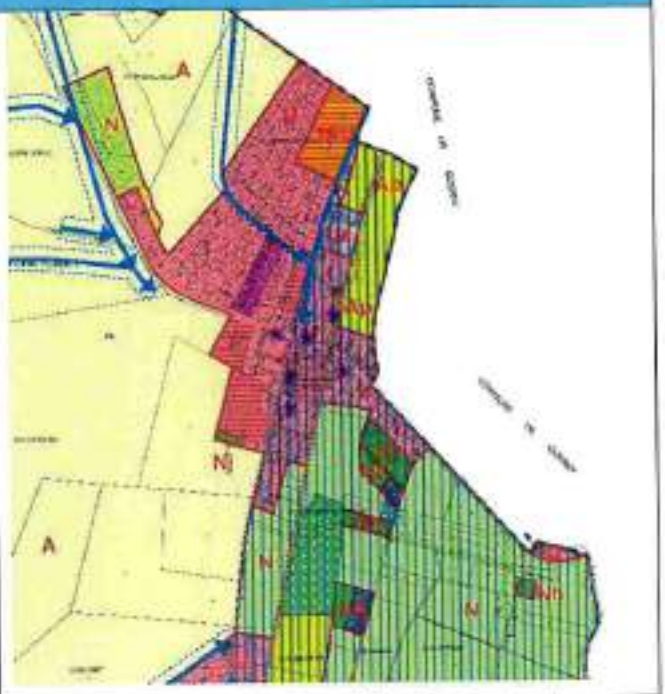
Le POS comprenait un total d'environ 0.7 hectares de zones urbanisables à court et moyen terme ainsi qu'une densification du tissu urbanisé existante. Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées.

Zone du POS	Zone du PLU
	

A l'échelle de l'ensemble du territoire, le POS définissait une large zone naturelle à protéger ND qui s'étendait sur la majeure partie du territoire communal et qui regroupe la plupart des espaces boisés et des zones inondables ainsi que le site classé de la vallée de l'Epte. La zone NC dédié normalement à la protection agricole était en conséquence très réduite et ciblée uniquement sur le corps de ferme existant près du site castral. Les boisements étaient protégés au titre des EBC.

Le PLU a mis en place une logique différente et a identifié l'ensemble des parcelles exploitées en zone agricole. Ainsi, seules les parcelles non cultivées font l'objet d'une identification en zone naturelle. Elles sont situées principalement dans le fond de vallée mais inclut également quelques bosquets sur le versant de la vallée. Concernant la zone agricole, un sous-secteur a été mis en place : il s'agit d'un secteur agricole protégé Ap afin de limiter l'implantation de bâtiments d'exploitation pouvant avoir un impact fort sur le territoire. Les emprises concernées se situent en fond de vallée (afin de protéger les zones humides et tenir compte des zones d'expansions des crues) et aux abords du site castral afin préserver les panoramas depuis ce site. La zone Ap a été prolongée au sud du site castral sur un versant très visible depuis la vallée et maintenir l'isolement de la chapelle. Au sein de la zone Ap, une emprise a été classée en zone A : elle correspond à l'exploitation existante et inclut le parcellaire nécessaire pour son développement.

Concernant les EBC, ces derniers ont été réduits. En effet, le POS avait mis en place une protection des peupleraies en fonds de vallée. Cette protection n'est pas compatible avec les enjeux du site Natura 2000 : en effet, les peupleraies ne sont donc pas les milieux naturels souhaités dans ce secteur. Dans le document d'objectifs il est noté que les peupleraies présentes dans la vallée de l'Epte le sont au détriment d'habitats naturels plus intéressants tels que les mégaphorbiaies.

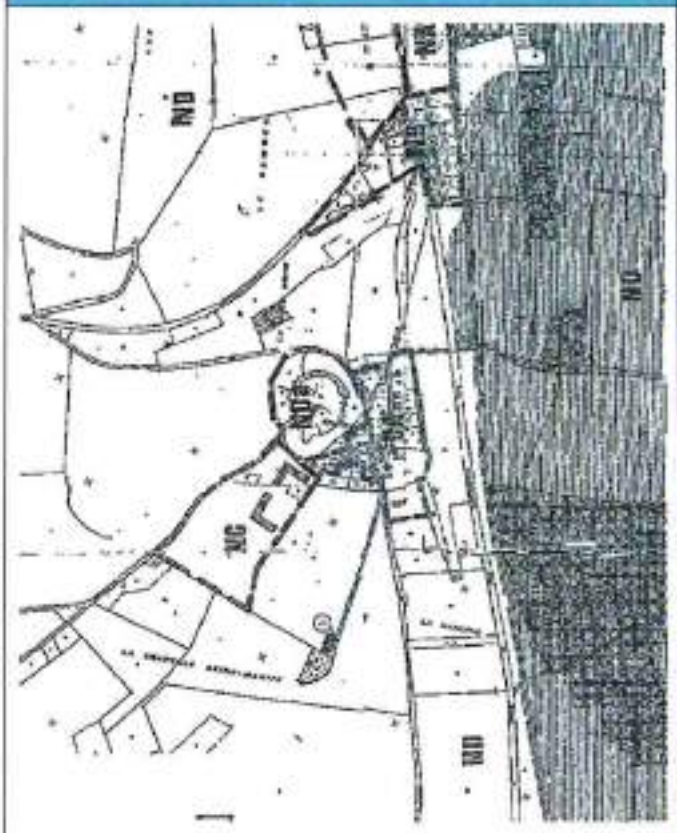
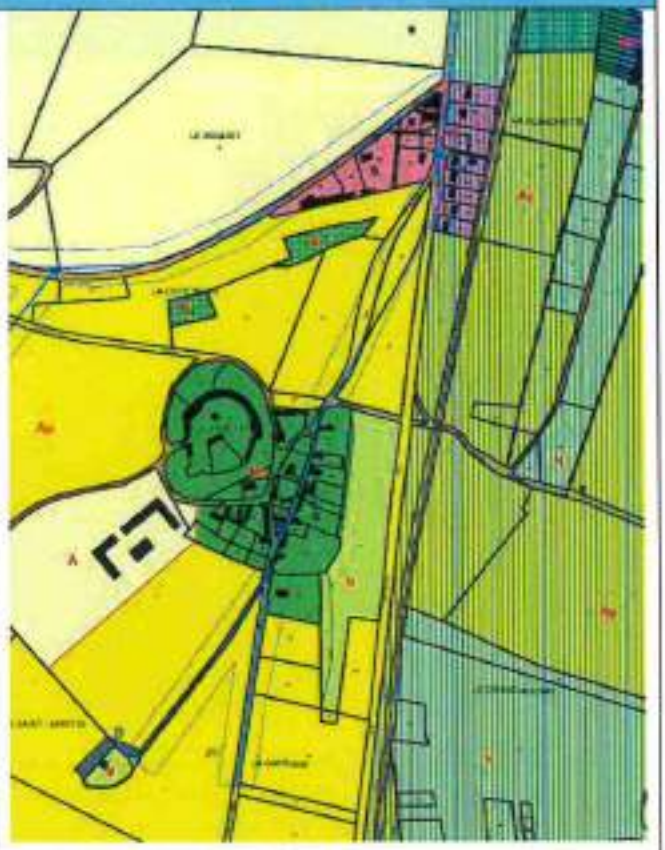
Zone du POS	Zone du PLU
	

Le POS de 1999 met en place une zone UA sur les Bordeaux-Saint-Clair. La délimitation de la zone urbaine (U) du PLU reprend globalement les mêmes limites avec quelques adaptations pour limiter la densification sur des emprises concernées par le risque inondation (fonds de jardin le long de la rue de la Libération, secteur de la rue du Marais). Les emprises des terrains sportifs et du hangar route de Rouen sont également intégrées pour permettre leur transformation en espaces résidentielles. Quelques habitations le long de la route de Rouen sont également intégrées dans la zone urbaine pour faciliter leur évolution mais les emprises sont limitées à l'existant afin de ne pas permettre une poursuite de l'urbanisation linéaire.

Concernant l'habitat le long de la rue des Marais relativement détaché du reste du village, les parcelles déjà bâties font l'objet d'un classement en zone Nh permettant l'évolution des constructions existantes mais interdisant les nouvelles habitations. Le principe est d'interdire la poursuite du mitage, ce d'autant plus que ce secteur a une sensibilité environnementale forte.

Le POS prévoit des larges extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle à hauteur de 8,1 ha en deux zonages différents (NA et NAa).Elles étaient situés au sud des Bordeaux-Saint-Clair et le long de la route de Gisors. Seul ce dernier secteur est maintenu en zone à urbaniser (1AU) car les autres emprises sont incluses dans le site classé de la vallée de l'Epte et leur urbanisation conduirait à la disparition de la coupure de l'urbanisation avec la Planchette.

Concernant les activités, le POS avait mis en place une zone NAz le long de l'ex RN 14 et de la route de Guerny et correspondait à des terrains en partie déjà occupés par des entreprises (coopérative agricole, site économique de l'ancienne papeterie). Au regard de la disparition de l'activité économique sur ce dernier site, ce classement n'a plus lieu d'être et il est fait le choix d'un classement en zone naturelle à l'exception des deux habitations existantes (zone Nh). Il existe le long de la route de Paris un entrepôt. Situé dans le prolongement immédiat du village de Saint-Clair-sur-Epte, cette parcelle est classée en zone U pour faciliter son évolution et éviter l'apparition d'une nouvelle friche. Le long de la route de Guerny, le PLU met en place un sous-secteur urbain d'activités reconnaissant la vocation économique de la coopérative agricole. Ce zonage cible uniquement les parcelles aménagées et le parcellaire dédié à une extension dans le POS est remis en zone agricole.

Zone du POS	Zone du PLU
	

Le hameau du château faisait l'objet d'un classement en zone UA dans le POS. En raison des enjeux de préservation de ce hameau en lien avec le site castral, le PLU met en place une zone naturel d'habitat reconnaissant ainsi le caractère résidentiel du lieu mais en proscrivant sa densification. Ce même zonage est appliqué sur le site castral afin de préserver son caractère naturel tout en y autorisant quelques évolutions de son occupation. Tout en maintenant une protection du site, ce classement permet l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que le changement de destination de bâtiments existants vers de l'habitation ou vers de l'hébergement hôtelier et touristiques de type chambres d'hôtes, gîtes... Globalement, la zone Nh s'appuie sur les limites des zones UA et NDa du POS en incluant quelques fonds de jardin supplémentaire.

La Planchette constitue un regroupement d'une quinzaine d'habitations entre le site castral et les Bordeaux-Saint-Clair. Le PLU reconnait la vocation urbaine de ce hameau afin de faciliter l'évolution de l'existant et permettre le comblement d'une dent creuse. Le PLU conserve les limites de la zone NB du POS : ainsi, aucune extension du hameau n'est autorisée.

Le POS ouvrait un potentiel de surfaces constructibles au-delà des potentialités offertes par la zone urbaine. Toutefois, au regard de l'évolution du contexte législatif et de la nécessité d'adapter l'urbanisation en fonction la taille et de la morphologie de la commune, ce développement devait être revu.

C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés. Suite à une analyse globale des contraintes et opportunités de la commune, les secteurs ouverts à l'urbanisation répondent au principe du choix de moindre impact.

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'urbanisme...).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone U	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser la mixité fonctionnelle tant qu'elle ne crée pas de nuisances au sein des parties urbanisées Tenir comptes des particularités des emprises économiques existantes et autoriser la création d'une nouvelle offre Autoriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux et les affouillements et exhaussements des sols Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence de risques	Sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, les constructions de commerces et activités de service de type commerce de gros. En secteur Ua sont interdites toutes constructions et occupations non mentionnées à l'article Ua2. Sont autorisées les constructions à destination de commerce et activité de service des secteurs secondaires et tertiaires à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone et que les conditions de sécurités routières soient respectées. Sont autorisés également les affouillements et exhaussement des sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone. Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Dans les secteurs soumis au risque inondation et ruissellement : les constructions doivent être conformes aux dispositions du règlement du PPRI de l'Epte-Aval Pour le seul secteur Ua sont autorisées les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone U à proximité.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Permettre une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité et les espaces nécessaires à la gestion des eaux usées et pluviales Favoriser une implantation harmonieuse des constructions dans le tissu bâti et le maintien de la silhouette bâtie de la commune : en particulier, des règles spécifiques sont édictées pour l'implantation des nouvelles constructions prenant place sur l'entrée d'agglomération principale route de Rouen Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Avoir des règles adaptées aux types de constructions et équipements pour ne pas contraindre les projets Favoriser la densité au niveau des emprises bâties Eviter la mise en place de délaissés sur le côté des constructions mais laisser un passage pour entretenir les haies et façades Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur Poser un cadre favorisant les conditions de couture avec l'existant et le respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères présentes sur le territoire Favoriser un aspect cohérent des nouvelles constructions par rapport à l'existant et les caractéristiques architecturales locales Œuvrer à la prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans les projets	*Hauteur maximale des constructions* : RDC + combles aménageables. Dans le secteur d'OAP 1, la hauteur maximale des constructions ne doit excéder RDC + 1 étage + combles aménageables. Les annexes et dépendances ne pourront mesurer plus de 4m. Pour le secteur Ua, la hauteur maximale de construction est limitée à 9m au faîtage de la toiture, un dépassement peut être autorisé pour des éléments ponctuels. *Implantation des constructions* : les constructions (sauf annexes, dépendance et constructions en double-rideau) doivent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf pour les RD 146 et RD 146E, soit en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques. Pour le secteur d'OAP 1 les constructions pourront être implantées avec un retrait inférieur à 5m, et les constructions bordant la route de Rouen doivent être implantées avec un retrait maximal de 8m par rapport à cette voie. Les constructions doivent par ailleurs être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 2m minimum. *Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures* : tous les travaux concernant un bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. De façon générale, les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Sont ainsi interdits : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local, les couleurs vives et violentes, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste, les bardages brillants, les ouvertures cintrées en façades, les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, les tuiles d'aspect béton, les couvertures de toitures ondulées, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues les installations de type brises-vues. *Façades* : l'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. La teinte des enduits de façade doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement. Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions. *Toitures* : pour les constructions principales, les toitures devront comporter 2 pans à 45°. Les modules secondaires peuvent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures devront être en ardoise, tuile plate traditionnelle ou mécanique de teinte brun à rouge vieillis ou aspect similaire. Les percements de toitures devront conserver des proportions harmonieuses. *Clôtures* : elles ne devront pas dépasser 2m et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existante(s) sur l'unité foncière et le voisinage immédiat. Elles seront composées soit de haies vives composées d'essences locales (doublées ou non d'un grillage), soit de murets surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite, ou pierres, ou briques apparentes. L'usage du PVC est interdit. *Performance énergétiques et environnementales* : l'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux de l'éclairage public doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie. Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement. Pour le secteur Ua : les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus. Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple) sont interdits.

Protéger le petit patrimoine identifié et certains aspects des constructions anciennes Intégrer les constructions dans l'environnement Eviter l'imperméabilisation des sols et faciliter un bon écoulement des eaux	Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales, sauf dans le cas d'une unité foncière inférieure à 400m² déjà bâties à la date d'approbation du PLU. Les haies doivent se constituer d'au moins 3 types d'essences locales. Tout projet de construction ou aménagement doit comporter un accompagnement paysager. Pour le secteur Ua : les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être végétalisées. En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Gérer de façon sécurisée le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public	Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie dans une limite de 4 places de stationnement imposées. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins 3 logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer les conditions satisfaisantes de sécurité routière et un partage de la voirie entre les différents usagers Préserver et prévoir des espaces de continuité douce	*Accès :* Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. *Voirie :* Les dimensions, forment et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Respect des règles de sécurité et de desserte de la défense incendie et de la protection civile. Mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons. *Mobilité douce :* Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38° peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés. *Collecte des déchets :* Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.
Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement individuel Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	*Eau potable :* Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert. *Electricité :* En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Pour les opérations d'aménagements d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension *Assainissement :* Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. *Infrastructures et réseaux de communications électroniques :* les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone AU	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation et ruissellement	Interdiction des destinations agricole et forestière, de commerce de gros, industrielle ou d'entrepôt. Sont autorisées les constructions à destination de commerce et activité de service tant qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans les secteurs soumis au risque inondation et ruissellement : les constructions devront être conforme aux dispositions du règlement du PPRI Epte-Aval.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Œuvrer à une meilleure occupation de la parcelle en laissant plus d'emprises pour les espaces d'intimité et les espaces nécessaires à la gestion des eaux usées et pluviales Favoriser le maintien des silhouettes bâties Avoir des repères précis pour l'instruction des permis de construire Favoriser la densité Eviter la création de délaissés tout en laissant un passage pour l'entretien des haies ou façades Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur	*Hauteur maximale des constructions* : RDC + combles aménageables. Les annexes et dépendances ne pourront dépasser 4m. *Voies et emprises publiques* : les constructions (sauf annexes, dépendances et constructions en double-rideau) devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 5m minimum. *Limites séparatives* : les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), soit en retrait de 2m minimum.
Poser un cadre favorisant les conditions de la couture avec l'existant et le respect des caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales locales Protéger le petit patrimoine identifié Intégrer les constructions dans l'environnement	*Principes généraux* : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. *Philosophie générale* : Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Valable pour les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures. *Regroupement des interdictions* : modification de la topographie initiale de plus de 50 cm, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, ouvertures circulaires en façades, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues... Prise en compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. *Façades* : Respect des aspects traditionnels au niveau de la teinte des matériaux de façade. *Toitures* : Toitures à 2 pans minimum compris entre 35° et 45°. Elles devront être en ardoise ou tuiles plates traditionnelles ou mécaniques de teinte brun à rouge vieillis ou aspect similaire. Les percements devront conserver des dimensions harmonieuses. *Clôtures* : Hauteur limitée à 2m. Recherche de l'harmonie avec l'existant sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles seront composées soit des haies vives issues d'essences locales (doublées ou non d'un grillage), soit de murets surmontés de barreaudage ou grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou en briques apparentes. PVC interdit. *Performance énergétiques et environnementales* : l'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux de l'éclairage public doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie. Toute habitation doit avoir droit à l'ensoleillement.

Inciter à la végétalisation et au maintien d'un cadre rural en favorisant l'intégration paysagère des futures constructions Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales en incitant à l'utilisation de dispositifs alternatifs	Au moins 60 % de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales. Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'au moins 3 types d'essences locales afin d'apporter une qualité paysagère et écologique à ces linéaires. Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager de type pelouses, prairie fleurie ou de fauche, arbres, plantes buissonnantes ou encore en espaces minéraux perméables. *Gestion des eaux pluviales et du ruissellement* : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.
Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière et anticiper la réalisation de stationnements visiteurs et stationnements vélos	*Stationnement :* Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation : obligation d'avoir au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface bâtie, hors espaces publics, dans la limite de 4 places de stationnement. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau de commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération. Au moins quatre places visiteur doivent être prévues dans l'opération.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant les constructions Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures Assurer les conditions satisfaisantes de sécurité routière et le partage de la voirie Préserver et prévoir des espaces de continuité douce Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	*Accès* : Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. Les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions. *Voirie* : Les dimensions, forment et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Respect des règles de sécurité et de desserte de la défense incendie et de la protection civile. Mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons. *Mobilité douce :* Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38° peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés. *Collecte des déchets* : Respect des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la desserte de la collecte des ordures ménagères.
	Eau potable : Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert. *Electricité* : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Pour les opérations d'aménagements d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. *Assainissement* : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. *Infrastructures et réseaux de communications électroniques* : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone A	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Protéger la valeur paysagère du territoire Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation	Sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances dès lors qu'elles sont liées à l'activité du siège d'exploitation, les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou nécessaires à sa diversification, les affouillements et exhaussement des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux. Dans le secteur Ap sont autorisées seulement les constructions et installations liées à l'implantation des différents réseaux. Dans le secteur soumis au risque inondation et ruissellement les constructions devront être en conformité avec le règlement du PPRI.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Avoir des règles de hauteur des bâtiments ne bloquant pas l'activité Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction liée à l'habitat Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	*Hauteur :* Construction agricole ou forestière : En tout point, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m au faîtage de la toiture, sauf impératifs techniques ou fonctionnels. Construction à destination d'habitation : R + combles aménageables *Voirie :* Implantation en retrait de 8m minimum des emprises et voies publiques. *Limites séparatives :* Implantation en retrait de 5m minimum depuis les limites séparatives.
Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement Avoir des règles homogènes pour toute nouvelles construction à vocation d'habitat	Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes : intégration harmonieuse dans le paysage, simplicité de volume et unité d'aspect, toitures à pente minimum de 15°, matériaux destinés à être revêtus non laissés à nu, accompagnement végétal composé d'essences locales, intégration paysagère. Sont interdits les bardages brillants, les matériaux d'aspect réfléchissant et les effets de rayures et fort contraste. Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes : *Principes généraux :* Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. *Philosophie générale :* Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures. *Regroupement des interdictions :* modification de la topographie initiale de plus de 50cm, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, ouvertures circulaires en façades, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues... Prise en compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. *Façade :* Respect des aspects traditionnels au niveau de la teinte des matériaux de façade. *Toitures :* 2 pans compris entre 35° et 45° pour les corps principaux. Toitures pouvant avoir une pente comprise entre 35° et 45° pour les modules secondaires. Intégration à l'environnement avoisinant au niveau des matériaux employés et percement devant conserver les proportions harmonieuses. *Clôtures :* Hauteur des clôtures limitées à 2 mètres. Recherche de l'harmonie avec l'existant sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Composées de haies vives issues d'essences locales, ou de murets surmontés de barreaudage ou grillage, ou d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierre ou en brique apparents. PVC interdit. *Annexes :* Recherche de la simplicité des volumes et respect de l'unité d'aspect avec l'habitation principale.
Préserver le petit patrimoine Inciter au développement des structures végétales autour des bâtiments agricoles Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales	Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23°. Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacées par des plantations existantes, ou bien créées pour respecter les caractéristiques paysagères du territoire. *Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :* Accompagnement végétal des constructions agricoles composé d'essences locales afin de créer une lisière paysagère. *Gestion des eaux pluviales et du ruissellement :* Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution

	du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.
Eviter l'encombrement du domaine public	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
Section 3 : Equipements et réseaux	
Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicule de secours et de ramassage des ordures	*Accès :* Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. *Collecte des déchets :* Tout nouvel accès doit permettre de répondre aux exigences de sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.
Rappeler le contexte réglementaire en matière d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	*Eau potable :* Raccordement au réseau public obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. *Assainissement :* Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins.

Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités	
Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement Préserver strictement les zones faisant l'objet d'inventaires naturalistes Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de ruissellement et d'inondation	Sont seuls autorisés : les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et leur reconstruction en cas de sinistre, les annexes et dépendances des habitations sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière, la réalisation d'abris de jardin, les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Pour le secteur Nh, sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes, les annexes et dépendances des habitations, les abris de jardin, le changement de destination vers l'hébergement hôtelier ou touristique, les affouillements et exhaussements des sols et les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Pour le secteur Nj sont autorisées les constructions à destination des d'habitation, la réalisation d'abri de jardin sous réserve que ce dernier soit réalisé en construction légère et d'une superficie inférieure à 20m². Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions doivent être compatibles avec les dispositions du règlement du PPRI Epte-Aval.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Limiter l'occupation bâtie dans un secteur non continu avec la zone urbaine Clarifier la notion d'extension mesurée Eviter la formation de créneaux visibles dans les secteurs d'intérêt paysager Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et le respect des conditions de sécurité routière Conserver le contexte rural et arboré	*Emprise au sol* : L'extension des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximale de 50 m². L'emprise au sol des annexes et dépendances, à l'exception des piscines, ne doit pas excéder 40 m². *Hauteur maximale* : la hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur totale des annexes ne devra dépasser 4m. *Voies et emprises publiques* : les constructions autorisées devront être implantées en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques (sauf pour le prolongement de façades de construction de respectant ces dispositions). *Limites séparatives* : Extensions, annexes et dépendances doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 2 mètres minimum avec les limites séparatives.
Intégrer les constructions dans l'environnement et avec l'existant	*Principes généraux* : Recherche de similitude dans la simplicité des volumes traditionnels et respect d'une unité d'aspect avec l'habitation principale pour les extensions, annexes et dépendances de l'habitation principale. *Clôtures* : Hauteur limitée à 2 mètres maximum. Murs anciens et piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspects similaires. Recherche de l'harmonie avec l'existant sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Constitution homogène soit en haie vive composée d'essences locales (doublée ou non d'un grillage), soit uniquement en secteur Nh, d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente. *Annexes* : Inspiration vis-à-vis de la simplicité des volumes traditionnels et respect de l'unité d'aspect avec l'habitation principale.
Protéger les réservoirs boisés de la commune Inciter à la végétalisation Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestions alternatifs	*Espaces Boisés Classés* : Déterminé par le zonage, tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol pouvant compromettre leurs conservations et les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits *Surfaces non-imperméabilisées* : les circulations doivent être conçues de manière à permettre la pénétration de l'eau dans le sol. *Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs* : Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'au moins 3 types d'essences locales afin d'apporter une qualité paysagère et écologique à ces linéaires. *Gestion des eaux pluviales et ruissellement* : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.

Equipements et réseaux	
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Rappeler le contexte réglementaire en termes d'assainissement Favoriser le cadre de vie en prévoyant les réseaux secs enterrés	*Eau potable* : Raccordement obligatoire au réseau public pour toute nouvelle opération qui le requiert. *Electricité* : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. *Assainissement* : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. *Infrastructures et réseaux de communications électroniques* : les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

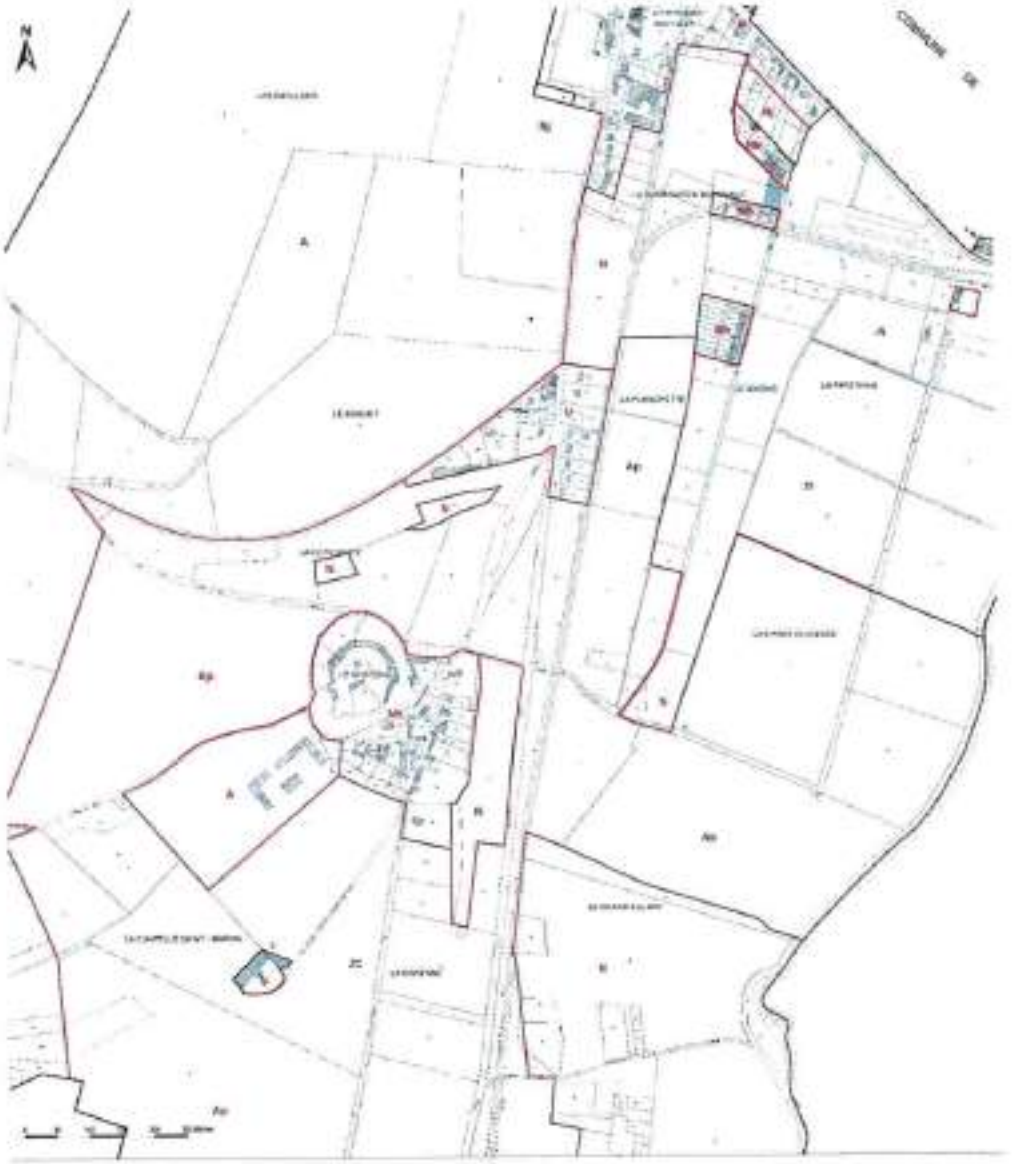
S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Deux emplacements réservés au bénéfice de la commune sont établis sur le territoire. Ils concernent:

- La création d'une aire de stationnement et d'un point de collecte de déchets. La rue des Marais regroupe quelques habitations, isolées de la zone agglomérée du village. La rue relativement étroite se retrouve vite saturée par des véhicules stationnés notamment des anciens logements ouvriers qui ne disposent pas de parkings privés. La commune décide de mettre en place un parking pour désencombrer le domaine public. Il sera complété d'une aire de collecte des déchets pour une amélioration de la collecte sur ce secteur. Cet emplacement réservé représente 980m² en bordure de la voie publique, entre deux zones d'habitations. Cet aménagement est compatible avec le règlement de la zone verte du PPRi qui autorise les nouveaux parkings à condition :
  - qu'ils soient perméables ou que leur imperméabilisation soit compensé par infiltration ou rétention
  - que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers.
  - Que l'exploitant ou le propriétaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.
- L'agrandissement du cimetière et la création d'un parking. Le cimetière de Château-sur-Epte se trouve en situation de saturation. Un agrandissement doit être prévu pour répondre aux besoins de la commune. De plus, le cimetière est actuellement dépourvu de parking, ce qui pose de réelles difficultés pour se stationner aux abords du cimetière. L'agrandissement du cimetière donnera donc lieu, en parallèle, à la création d'une emprise de stationnement de 15-20 places et d'un espace de retournement des véhicules. Le projet permettrait un agrandissement d'un tiers de la surface actuelle du cimetière et nécessite une surface totale de 1608m²

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	960 m²	Création d'une aire de stationnement et d'un point de collecte de déchets	Commune
ER n°2	1608 m²	Agrandissement du cimetière et création d'un parking	Commune

Commune de
Château-sur-Epte
PLAN LOCAL D'URBANISME
Emplacements réservés
1/2000



L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme - Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- *Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,*
- *Les défrichements sont interdits,*
- *Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.*

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

Leur surface représente un peu plus de 12,3 hectares

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme – la loi paysage

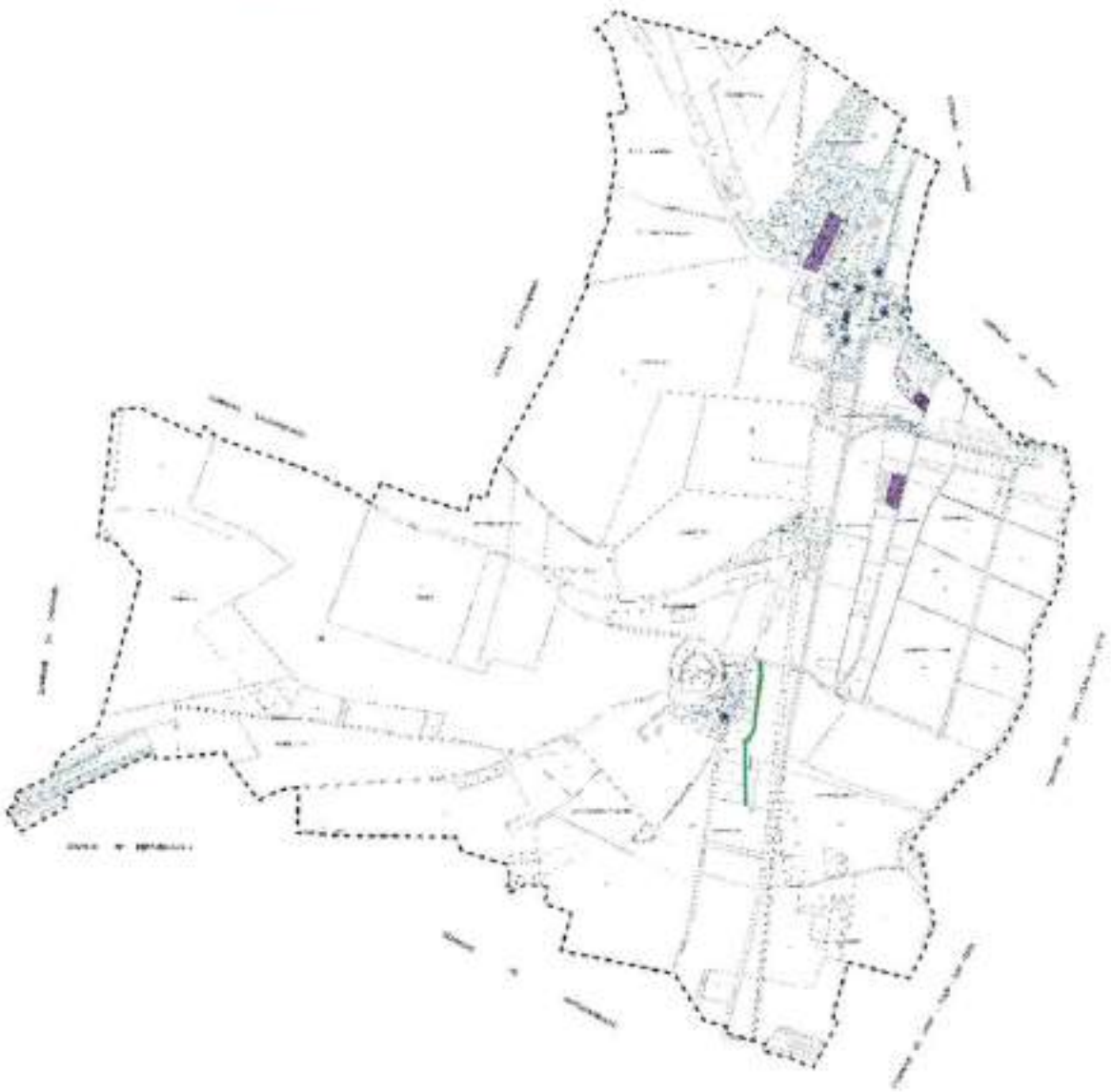
Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La commune est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines. Sur la commune de Château-sur-Epte il a notamment été repéré certains éléments appartenant au patrimoine bâti (corons, maison de gare...) ou au patrimoine naturel (haies...).

Il s'agit ainsi de préserver les éléments (bâtis ou naturels) qui constituent l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

	Objet protégé	*Objectif*
1	Corons	Conservation de l'identité ouvrière de la commune et du rôle architectural et paysager. Ces ensembles de maisons doivent être maintenus. En cas de restauration, les caractéristiques des façades avant devront être identiques, ou du moins similaires. Pour maintenir la cohérence d'ensemble depuis l'espace public, il n'est pas autorisé l'édification de nouveaux bâtiments entre la rue et les habitations. Les extensions, si elles ont lieu, devront être implantées sur la fçade arrière.
2	Porches	Conservation de l'intérêt architectural et paysager. Les porches doivent être maintenus en l'état et restauré le cas échéants. En cas de rénovation, le volume et les matériaux utilisés devront être identiques, ou du moins similaires, à l'existant.
3	Maison de la gare	Conservation du patrimoine architectural et historiques. La maison de gare doit être maintenue en l'état et restaurée le cas échéant. En cas de rénovation, le volume, l'ordonnancement des ouvertures et les mtériaux utilisés devront rester similaires à l'existant. En cas d'extension, elle devra être implantée en pignon et présenter un traitement architectural adéquat pour maintenir le caractère du bâtiment.
4	Villa	Conservations du patrimoine paysager et architectural. Les villas doivent être maintenues en l'état et resuarées si nécessaire. En cas de rénovation, la volumétrie, l'ordonnancement des fenêtres et les matériaux utilisés devront être identiques ou similaires à l'existant. En cas d'extension, celle-ci devra être implantée sur la façade arrière et présenter un traitement architectural adéquat respectant la cohérence et l'intérêt des bâtiments. Les clôtures et grilles actuelles devront également être restaurées ou maintenues en l'état.
5	Lavoir	Conservation du patrimoine hydraulique et historique. Le lavoir devra être conservé en l'état et restauré à l'identique le acs échéant.
6	Haies	Conservation de l'intérêt écologique et paysager. Les haies doivent être conservées et maintenues en l'état. En cas de replantation, les essences locales similaires devront être utilisées.



Légende

Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)

Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti : porche, maison de la gare, maison de caractère, corons ...)

Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti : porche, maison de la gare, maison de caractère, corons ...)

L'article L. 151-38' - les mobilités douces

Le PLU peut préciser « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Il a été utilisé l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de matérialiser, de localiser et de protéger l'ensemble des itinéraires de circulation douce continus et sécurisés sur le territoire. Ces cheminements sont ainsi notamment repérés sur les chemins ruraux du territoire.

Il n'a pas été employé d'autres dispositifs dans le cadre du présent PLU au regard de la non nécessité de recréer des continuités au sein des parties bâties (trottoirs existants), ou entre entités bâties (au regard des distances à parcourir, seule une utilisation de loisirs est possible).

Légende

Axe de ruissellement avec périmètre du PPRI

Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.