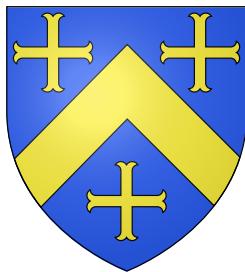


DÉPARTEMENT DE L'EURE, COMMUNE DE

Château-sur-Epte



1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU prescrit le 13 décembre 2014
PLU approuvé le 22 septembre 2017

1^{ère} révision allégée du PLU approuvée le 9 février 2024
1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le **XXX 2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
XXXX
approuvant la 1^{ère} modification
simplifiée du PLU de la
commune de Château-sur-
Epte

La maire,
Nathalie CAILLAUD

Date : **18 juillet 2025**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.3**



S O M M A I R E

1/ PRÉSENTATION DES PROCÉDURES	3
3/ CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	7
4/ COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	11
5/ INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT	15

1/ PRÉSENTATION DES PROCÉDURES

La commune de Château-sur-Epte souhaite faire évoluer la règle de stationnement en zone urbaine (U) afin d'imposer un minimum de deux places de stationnement par logements créés.

Pour faire évoluer le PLU en ce sens, une procédure de modification simplifiée du PLU est requise afin de faire évoluer le règlement écrit en ce sens.

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Château-sur-Epte a été approuvé **le 22 septembre 2017** et la 1^{ère} révision allégée a été approuvée le 9 février 2024.

La 1^{ère} procédure de modification simplifiée a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2025. Elle poursuit l'objectif de faire évoluer l'article U6 relatif au stationnement afin d'indiquer « qu'en cas de division foncière ou de nouvelle construction, 2 places de stationnements par habitation seront obligatoires, quelle que soit la superficie du logement ».

2) LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1^o Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2^o Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3^o Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4^o Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5^o Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement écrit.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° **Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 :**
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

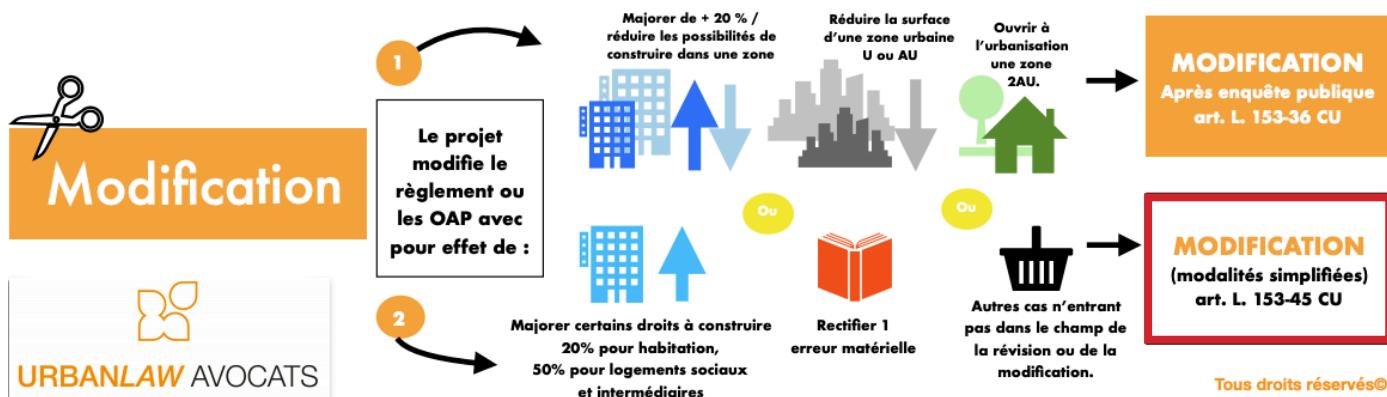
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Justification

L'évolution du présent dossier portera uniquement sur l'évolution de la règle de stationnement en zone U6 sans réduction ni majoration du droit à construire.

En ce sens, elle entre dans les autres cas que ceux formulés à l'article L. 153-4. Une procédure de modification à procédure simplifiée est donc nécessaire.

La procédure ne portera pas atteinte au PADD tel qu'il a été approuvé le 22 septembre 2017 et est compatible avec **l'Axe 2 : Accompagner cette politique de l'habitat par une offre plus globale.**



2/ CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

ÉVOLUTIONS DU PLU / RÈGLEMENT ÉCRIT

L'article 6 relatif au stationnement de la zone U évolue pour :

- Imposer au minimum la création de deux places de stationnement par logement créé ;
- Préciser que par logement créé sont entendus : les constructions nouvelles, les changements de destination ainsi que les divisions foncières.

Le règlement écrit précise dorénavant que les places extérieures doivent être réalisées en matériaux perméables.

RÈGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT ECRIT APRÈS MODIFICATION
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie dans une limite de 4 places de stationnement imposées.</p> <p>Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, pour tout changement de destination et pour toute division foncière entraînant la création de logements, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie dans une limite de 4 places de stationnement imposées</p> <ul style="list-style-type: none">• deux places de stationnement non commandées par logements créés inférieure ou égale à 100 m² ;• Au-delà de 100 m², une place de stationnement supplémentaire pour toute tranche supplémentaire de 50 m² de surface de plancher intérieur dans la limite de 4 places de stationnement imposées. <p>Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p> <p>Les places de stationnement extérieures devront être réalisées en surface perméables.</p>

JUSTIFICATIONS

La commune fait face à une tension foncière grandissante conduisant à un nouveau phénomène : la division foncière de grandes maisons en plusieurs logements. En l'absence de modification de la façade et de création de Surface De Plancher (SDP), ces divisions ne sont soumises à aucune procédure d'autorisation d'urbanisme. Les pétitionnaires réalisent leur projet en méconnaissant les règles du règlement écrit (et notamment du stationnement) qui, en l'absence d'autorisation d'urbanisme, s'imposent tout de même à eux.

Château-sur-Epte, commune rurale, est ainsi de plus en plus concernée par les problématiques de stationnement anarchique sur l'espace public. Pour rappel, en 2022, environ 60% des ménages de la commune disposent de deux voitures ou plus (INSEE).

La modification simplifiée poursuit donc plusieurs objectifs :

- Assurer la sécurité des usagers de la route en limitant le stationnement sur les voies et emprises publiques ;
- Préserver le cadre paysager du bourg et notamment du bourg historique en limitant la place de la voiture ;
- Expliciter clairement le principe selon lequel l'ensemble des projets qu'ils soient issus de constructions neuves ou de réhabilitation de l'existant sont concernés par les règles du règlement écrit (même en l'absence d'autorisation d'urbanisme)

Ainsi, le règlement écrit précise dorénavant que ces règles s'appliquent au projet de construction, de changement de destination ou encore de division foncière. Il s'agit simplement d'expliciter le sens de la règle et ainsi de limiter la marge d'interprétation.

La règle évolue ensuite en imposant un minimum de 2 places de stationnement pour les constructions de 100m² ou moins. L'objectif est ici de répondre à une réalité de terrain : la grande majorité des foyers de la commune disposent de deux véhicules. Au-delà de 100 m², la règle initiale est reprise en imposant une place supplémentaire (des deux imposées) par tranche de 50m².

Enfin, il est dorénavant demandé d'utiliser des revêtements de sols perméables pour la réalisation des places dans le but de limiter l'artificialisation des sols et permettre le drainage des eaux de pluie.

3/ COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

COMPATIBILITÉ AVEC LE SRADDET DE NORMANDIE

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) est un document stratégique créé par la loi NOTRe (2015), applicable depuis juillet 2020 en Normandie.

Il est :

- prospectif (objectifs à moyen/long terme) ;
- prescriptif en matière d'urbanisme : SCoT et PLU(i) doivent lui être compatibles et prendre en compte ses objectifs.

Principales orientations du SRADDET :

- Maintien de l'équilibre territorial (rural/urbain) et lutte contre l'enclavement des zones rurales ;
- Optimisation de l'occupation économe de l'espace et réduction de l'artificialisation (objectif zéro artificialisation nette—ZAN : -50 % d'ici 2030) ;
- Développement des transports durables et des infrastructures régionales ;
- Lutte contre le changement climatique, qualité de l'air et transition énergétique ;
- Protection de la biodiversité, cohérence écologique, gestion des déchets.

Depuis 2023, une modification intègre notamment ZAN, la gestion des déchets, le paysage et hygiène écologique.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE SEINE NORMANDIE

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.

Le SDAGE fixe 5 grandes orientations fondamentales ensuite complétées par des mesures territorialisées, ici l'unité hydrographique de l'EPTE

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

« L'Epte prend ses sources dans le pays de Bray et se jette dans la Seine au niveau de Giverny. La partie amont de l'unité hydrographique localisée sur le pays de Bray est majoritairement occupée par des activités agricoles de type polyculture-élevage. L'aval est majoritairement couvert par les grandes cultures dominantes. Concernant l'état écologique des eaux superficielles, 7 masses d'eau sont en bon état, 16 en état moyen, 1 en état médiocre et 3 en mauvais état. Les principaux facteurs de dégradation sont l'IBD, l'I2M2, les paramètres liés à l'oxygène, le phosphore et les pesticides. L'état chimique, hors ubiquistes, est mauvais pour 1 masse d'eau du fait principalement des HAP et bon pour les autres masses d'eau. L'Epte possède un potentiel important pour les poissons migrateurs, mais très peu exploité en raison de la présence d'ouvrages dès la confluence avec la Seine. Actuellement seules les anguilles et les lampreys marines colonisent ce cours d'eau.

Trois zones Natura 2000 renforcent l'enjeu de préservation des milieux aquatiques et humides. Pour les eaux souterraines, la masse d'eau FRHG107 (éocène et craie du Vexin français), FRHG201 (craie du Vexin normand et picard), FRHG301 (pays de Bray) sont en bon état quantitatif et en état chimique médiocre du fait des nitrates et des pesticides ».

COMPATIBILITÉ AVEC LE SRCE DE HAUTE NORMANDIE

Il a été approuvé le 18 novembre 2014 par délibération du Conseil régional après son approbation à l'unanimité par le conseil régional I. Il a pour objectif principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, à ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue,

Zonage du PPRI Epte-Aval

- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique,
- Il propose des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La modification simplifiée du PLU de Château-sur-Epte est compatible avec les documents supra-communaux cités. Il s'agit d'une évolution mineure du PLU n'ayant aucun impact sur l'économie générale du projet. De plus et en imposant l'usage de revêtements perméables, la modification simplifiée participe à l'effort de désimperméabilisation des sols et intègre les enjeux liés au ruissellement et au drainage des eaux pluviales.

4/ INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

AUTO-EVALUATION

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification de droit commun des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée du PLU de Château-sur-Epte fait l'objet d'un examen au cas par cas dit ad hoc

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Faut-il une évaluation environnementale ?

Article R.104-12 du Code de l'urbanisme

La modification (simplifiée ou non) :

- permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, et liée à l'obligation de compatibilité ou de prise en compte des documents de rang supérieur, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;



La procédure n'est pas concernée



Toute autre modification (de droit commun et simplifiée) de PLU ne faisant pas l'objet d'une EE systématique, exceptée celle ayant pour seul objet de :

- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3^e de l'article L. 153-41 ;
- rectifier une erreur matérielle.



Examen au cas par cas ad hoc



La modification simplifiée du PLU de Château-sur-Epte vise à retravailler les règles de stationnement de la zone urbaine (U).

À ce titre,

- elle ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale systématique
- elle n'est pas exempté d'un examen au cas par cas ad hoc.

L'incidence de la modification simplifiée sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

Thématique	Impacts	Mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET CONSOMMATION D'ESPACE	POSITIF	<p>La modification concerne le règlement écrit de la zone urbaine (U). Il s'agit donc d'une évolution s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine du bourg. Elle ne génère aucune consommation d'espace.</p> <p>En précisant dorénavant la nécessité d'utiliser des matériaux de surface perméables pour réaliser le stationnement, la modification simplifiée a un impact positif sur l'artificialisation des sols.</p>
SITE NATUREL RÉGLEMENTAIRE	NEUTRE	<p>La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les sites protégés.</p>
TRAMES VERTES ET BLEUES	NEUTRE	<p>La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les trames vertes et bleues.</p>
FAUNE ET FLORE	NEUTRE	<p>La modification simplifiée n'aura aucun impact sur la faune et la flore.</p>
ZONES HUMIDES	POSITIF	<p>La modification simplifiée limitera l'imperméabilisation des sols en cas de création de stationnements.</p>  <p>Source : SIG des Zones Humides</p> <p>Cet apport réglementaire est d'autant plus important que des zones humides potentielles sont identifiées en milieu bâti. À travers l'évolution du PLU, il s'agit d'améliorer la perméabilité des sols en milieu urbanisé.</p>

Thématique	Impacts	Mesures
RISQUES	NEUTRE	La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les risques pesant sur le territoire.
PAYSAGE	POSITIF	<p>La modification simplifiée ambitionne notamment de limiter la présence de la voiture sur les espaces publics ainsi que le stationnement anarchique.</p> <p>En ce sens, il s'agit également de préserver les paysages bâtis du centre bourg et notamment du centre traditionnel (photo de rue de la Libération ci-contre) de la trop forte présence de véhicules sur l'espace public. Il faut rappeler ici qu'une partie de la zone U est concernée par le site classé de la Vallée de l'Epte.</p>
RÉSEAUX	NEUTRE	La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les réseaux.
CIRCULATIONS	POSITIF	En limitant le stationnement sur les emprises et voies publiques dédiées à la circulation, la modification simplifiée facilitera et améliorera la sécurité des différents flux de déplacement.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	La modification simplifiée n'aura aucun impact sur les énergies ou encore la qualité de l'air.



La 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Château-sur-Epte ne produit donc pas d'incidences notables directes -risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel- ou indirectes sur l'environnement.

