Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE L'EURE

# COMMUNE DE GUITRY

---

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT

**décembre 2010**

SOMMAIRE

NOTE DE PRESENTATION....3
1) Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme....3
2) Contenu du plan local d'urbanisme....5
3) Conséquences de l'approbation du plan local d'urbanisme....5
4) Objet du porter à connaissance....6
LES ELEMENTS A PORTEE JURIDIQUE....7
I - LES PRESCRIPTIONS DU CODE DE L'URBANISME....7
1) Principes généraux du code de l'urbanisme : finalité et hiérarchie des documents d'urbanisme....7
2) Directives et documents supra communaux....9
II - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE....19
1) Les servitudes d'utilité publique....19
2) La proximité des exploitations agricoles....19
INFORMATIONS UTILES A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME....21
I - ELEMENTS UTILES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES....21
1) Le risque inondations....21
2) Le risque de cavités souterraines....22
3) Le risque sécheresse....24
4) Les risques technologiques....26
5) Les sols susceptibles d'être pollués....26
6) La sécurité routière....28
II - ELEMENTS UTILES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE....29
1) Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique ou faunistique (Z.N.I.E.F.F.)....29
2) La protection des sites archéologiques....32
3) Les éléments remarquables du patrimoine....34
III - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES....35
1) Les données relatives à l'observatoire du territoire....35
2) L'étude relative aux franges franciliennes de l'Eure....38
3) L'étude relative à la péri-urbanisation dans l'Eure....38

# NOTE DE PRESENTATION

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales.
Le plan local d'urbanisme est un outil de définition et de mise en œuvre, à l'échelle de la commune, des politiques urbaines.

Le PLU à l'appui d'un diagnostic et de l'état initial de l'environnement, présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la municipalité.

Le PLU est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

## 1) Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du code de l'urbanisme)
- études pour l'élaboration du dossier
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du code de l'urbanisme)
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du code de l'urbanisme)

*La concertation*

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.
A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

*L'association des personnes publiques*

Conformément aux article L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'État
- le président du conseil régional
- le président du conseil général
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture.

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure de révision du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du préfet.
Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du code de l'urbanisme).

*Consultation des personnes publiques*

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

En application de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme, les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 141-1 du code de l'environnement sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

*Consultations particulières obligatoires*

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la chambre d'agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles ;
- le cas échéant, l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée ;
- le centre régional de propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers ;

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L 112-3 et R 112-1-10 du code rural et R 123-17 du code de l'urbanisme).

Il convient de rappeler la consultation obligatoire du document de gestion de l'espace agricole et forestier (article R 123-17) approuvé le 11 avril 2008, en application de l'article L 112-1 du code rural. Ce document qui se substitue aux cartes des terres agricoles, constitue l'un des éléments d'appréciation de l'autorité compétente pour la détermination des orientations ou des règles à établir dans ces espaces. La consultation de ce document doit être mentionnée dans la délibération arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.

## 2) Contenu du plan local d'urbanisme

Conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Il est accompagné d'annexes.

Conformément à l'article L 123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers.
Les travaux ou opérations d'aménagement doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

## 3) Conséquences de l'approbation du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement de sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (article L 123-5 du code de l'urbanisme).

*Incidences sur les permis et autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol*

L'approbation du plan local d'urbanisme entraîne un transfert de compétence de l'État à la commune en matière d'application du doit des sols. Ce transfert est définitif.
A la date à laquelle la délibération du conseil municipal approuvant le plan local d'urbanisme est devenue exécutoire, le maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

*Gestion dans le temps du document d'urbanisme*

Un plan local d'urbanisme approuvé peut être abrogé. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.
Un plan local d'urbanisme peut être révisé (procédure semblable à l'élaboration) ou modifié dans le champ d'application défini à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

## 4) Objet du porter à connaissance

Selon les termes de la loi, il s'agit de l'opération par laquelle le préfet porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme.

L'article R 121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu du porter à connaissance. Celui-ci inclut les éléments à portée juridique tels que les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, ainsi que les projets d'intérêt général au sens de l'article L 121-9 du code de l'urbanisme et les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme.

Le porter à connaissance fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Le porter à connaissance est un document public. Tout ou partie de celui-ci peut être annexé au dossier d'enquête publique.

# LES ELEMENTS A PORTEE JURIDIQUE

## I - LES PRESCRIPTIONS DU CODE DE L'URBANISME

### 1) Principes généraux du code de l'urbanisme : finalité et hiérarchie des documents d'urbanisme

L'article L 110 du code de l'urbanisme définit le rôle des collectivités publiques à l'égard du territoire :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme fixe les objectifs des documents d'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme organise les liens hiérarchiques existants entre les différents documents de gestion de l'espace et explicite le rapport de compatibilité que les relie :

« (…) Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. (...) »
Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L.146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

L'avant dernier alinéa de l'article L 123-1 ajoute que les plans locaux d'urbanisme doivent aussi être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacement urbain ou du programme local de l'habitat. Ils doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux.

2) Directives et documents supra communaux

*Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie*

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Il est applicable depuis la parution au Journal Officiel du 17 décembre 2009. Conformément à l'avant-dernier alinéa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines :

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau.

Ce document est accessible sur le site internet de l'Agence de l'eau : www.**eau-seine-normandie.**fr/

La commune est concernée par des zones humides potentielles.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux précise que la préservation et la gestion durable des zones humides sont reconnues d'intérêt général et que l'ensemble des politiques doit tenir compte des spécificités de ces milieux et de leurs intérêts.
L'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, pris en application des dispositions des articles L 211-1 et R 211-108 du code de l'environnement, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie prévoit notamment de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Il sera donc impératif, en application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE, de protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur le territoire communal et de s'opposer à leur destruction.

*Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure*

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008. Conformément à l'article R 123-17 du code de l'urbanisme, sa consultation est obligatoire lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme.
Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

Ce document est consultable à l'adresse suivante : http://www.eure.equipement-agriculture.gouv.fr/rubrique.php3 ?id_rubrique=311

*Le schéma de cohérence territoriale*

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

Le SCoT du pays du Vexin Normand couvre les 6 cantons d'Etrepagny, des Andelys, de Gisors, de Fleury sur Andelle, d'Ecos et de Lyons la Forêt.

La commune de Guitry fait ainsi partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand approuvé le 16 avril 2009. Les dispositions s'appliquant à Guitry et avec lesquelles le plan local d'urbanisme devra être compatible sont exposés ci-dessous.

Le syndicat mixte du pays du Vexin Normand est l'Etablissement Public de Compétence Intercommunale compétent pour élaborer ce document d'urbanisme. Il a aussi compétence pour gérer et assurer le suivi du schéma. Il devra donc être un interlocuteur privilégié de la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme.

## I - Les orientations relatives à l'organisation de l'espace

### 1. La gestion environnementale

Le SCoT incite la commune à avoir un développement urbain inscrit dans le développement durable.
Pour une prise en compte globale des problématiques environnementales, la commune intègrera dans la démarche d'élaboration du PLU une approche environnementale globale, type A.E.U. qui propose une réflexion globale et transversale autour de 5 thèmes principaux : énergie, déplacements, eau, déchets et environnement sonore. Cette approche peut s'appliquer également à toutes les étapes d'un projet urbain : état des lieux, orientations et principes d'aménagement, transcription dans le document d'urbanisme, suivi en phase opérationnelle.

### 2. La maîtrise de la consommation de l'espace

Les implantations dans les zones déjà équipées et viabilisées sont à privilégier, et ceci pour répondre à deux objectifs : la maîtrise des coûts de raccordement aux réseaux et la réduction de l'artificialisation des sols.
Le PLU devra :

- limiter les zones à urbaniser à court terme aux surfaces nécessaires,
- construire en priorité dans les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, changement de vocation) et remplissages des cœurs d'îlots,
- favoriser les opérations d'ensemble intégrées à l'urbanisation existante,
- éviter les urbanisations linéaires le long des axes routiers.

Le PLU devra mentionner des règles d'implantation des constructions, de hauteur, de coefficient d'occupation des sols qui favorisent ces densités et ces opérations.
Le règlement devra favoriser les implantations des constructions en contiguïté, accolées, en limite de parcelle..., dans un souci de gestion économe de l'espace.
La **construction d'habitat isolé est interdite** en dehors de tout groupement d'au moins 4 habitations.

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement des zones AU indiquant les zones d'habitat et les densités de logements (moyenne de 12 lgmts/ha sur l'ensemble du territoire), les principes de voirie et les espaces verts, dans une recherche d'optimisation de la consommation de l'espace.

L'objectif de densité moyenne de 12 logements à l'hectare correspond à un ratio minimum pour l'ensemble du territoire. Il concerne plus précisément les espaces situés en périphérie des bourgs et des villes. Il sera modulé en fonction de la typologie des communes, des formes urbaines et des densités existantes sur leur territoire.

La localisation des nouveaux logements se fera en lien avec l'accessibilité aux services et aux transports en commun pour éviter l'usage de la voiture.

Le développement de l'urbanisation ne devra pas être prévu sur des terrains où l'assainissement individuel demande des superficies de terrain incompatibles avec une politique de réduction de l'étalement urbain.

## II - Les objectifs relatifs au logement

### 1. L'objectif quantitatif

Le SCoT définit un objectif de production de 5 200 logements à l'horizon 2020 réparti sur l'ensemble du territoire du SCoT. Pour la communauté de communes Epte – Vexin – Seine, l'objectif s'élève à 600 logements.

Le SCOT détermine ensuite des orientations pour privilégier une offre qualitative en vue d'atteindre un équilibre social de l'habitat.

### 2. Ruraliser le logement locatif

Les opérations d'aménagement d'au moins 4 logements devront répondre à un objectif d'environ 1/4 de logements sous forme de logements aidés. Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.
La construction de bâtiments à haute performance énergétique devra aussi être recherchée.

### 3. La rénovation du parc ancien

Le PLU doit définir les modalités permettant l'urbanisation des dents creuses et la mutation du bâti existant, dans le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine existant. Il devra faciliter la réalisation d'opérations de requalification/restructuration urbaine, ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés. Ces opérations doivent en particulier favoriser l'agrandissement des logements et organiser des solutions de stationnement dans les centres anciens.

## III - Les objectifs relatifs à l'activité économique

### 1. L'organisation des zones d'activités

La mise en œuvre de l'offre foncière doit obligatoirement être réalisée dans un cadre intercommunal. Il est préconisé la création de nouvelles zones d'activités en lien avec les besoins de la Communauté de Communes Epte – Vexin – Seine, soit 3 hectares,

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones n'est pas autorisée en cas de concurrence avec l'offre de terrains libres existants à moins de 10 km.

Dans ce secteur, les zones d'activités prioritaires seront validées par le conseil communautaire.

La commune de Guitry n'a pas vocation à développer de sites à vocation artisanale, ne faisant pas partie des pôles de proximité définis dans le SCoT.

### 2. Le commerce en milieu rural

Afin de maintenir le maillage de commerces dans les villages ruraux, les règles seront les suivantes :

- les implantations commerciales supérieures à 300 m² de surface de vente devront s'implanter sur les pôles commerciaux existants afin de les conforter. En cas d'impossibilité, le nouveau secteur devra être inclus ou en continuité avec la zone d'habitat ;
- les implantations inférieures à 300 m² devront se situer dans le tissu urbanisé, sous réserve d'une accessibilité pour les véhicules de livraison ;
- pour préserver des alignements commerciaux en centre-bourgs, le PLU déterminera des secteurs dans lesquels les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée seront réglementés.

Des actions de reconquête de centre bourg en lien avec les aménagements des espaces publics par la commune devront accompagner ces mesures pour maintenir la présence de commerces.

### 3. Le développement de l'économie touristique

Le document local d'urbanisme devra donner les conditions de :

- la mise en cohérence des projets de valorisation touristique ;
- l'implantation des équipements qui concourent à améliorer l'offre touristique (aires d'arrêt pour camping-car, aires de pique-nique, golf etc.) ;
- la valorisation et la préservation des sentiers de randonnées du Pays du Vexin Normand ;
- la mise en place et la valorisation des voies vertes et véloroutes prévues par le schéma départemental.

Dans les zones agricoles et naturelles, le PLU devra permettre la transformation de bâtiments existants pour la création d'hébergement, à condition que cela soit compatible avec le contexte de la zone : activité agricole ou protection du milieu naturel.

Une attention spécifique devra être portée à l'intégration paysagère des habitations légères de loisirs.

### 4. Les objectifs du développement agricole

Le maintien des grands espaces agricoles productifs doit être assuré. Les espaces reconnus de valeur agronomique et destinés durablement à l'activité agricole seront protégés de toute urbanisation. Le choix de localisation des zones à urbaniser doit éviter l'enclavement ou le morcellement des exploitations et prendre en considération les distances règlementaires nécessaires au fonctionnement des installations. Cette démarche devra aussi prendre en compte les conditions d'accès par rapport aux sites de commercialisation et de transformation, et particulièrement la circulation des engins agricoles sur les routes.

Les échéanciers des zones à urbaniser seront à afficher dans le PLU, afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'avenir foncier des exploitations agricoles.
Les constructions de logement par les exploitants ne doivent être admises qu'à raison d'un logement par siège d'exploitation, afin de limiter la dispersion de l'habitat.

Le document d'urbanisme devra comporter des prescriptions :

- précisant les secteurs des zones agricoles à l'intérieur desquels sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole en les assortissant de prescriptions de nature à assurer leur intégration en considération des caractères des milieux concernés ;
- autorisant l'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments) ;
- autorisant la réutilisation ou la démolition des bâtiments désaffectés.

### 5. Les objectifs en matière de ressources minérales

Les autorisations d'ouverture de carrière doivent être compatibles avec le Schéma départemental des carrières. Les matériaux alluvionnaires des vallées du pays du Vexin Normand, compte tenu de leur qualité, pourront être valorisées et exploitées dans le respect d'une gestion respectueuse de l'environnement.

## IV - Les orientations en matière de déplacements

### 1. L'accessibilité du territoire

Les relations internes au territoire doivent être améliorées, en prenant en considération les circulations de tous les types de véhicules y compris les engins agricoles, en particulier les accès aux sites de collecte et de transformation de la production : silos, industries agro-alimentaires, …

### 2. Les transports collectifs

En matière de transports collectifs, les objectifs du SCOT sont de :

- renforcer la desserte ferroviaire du territoire
- mettre en place un dispositif de rabattement depuis chaque agglomération vers la gare de Gisors et les gares à l'extérieur du territoire (Vernon, Gaillon-Aubevoye, Bonnières…)
- mutualiser des aires de stationnement pour différents usages (commerces, équipements publics, transports, …) dans l'optique d'une utilisation fonctionnelle et économe de l'espace.

### 3. Les liaisons douces

Le document d'urbanisme doit prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos, avec éventuellement les emplacements réservés nécessaires à leur réalisation. Dans la mesure du possible, ces itinéraires devront être conçus avec une continuité intercommunale. A l'intérieur du tissu urbain, on cherchera à développer les relations piétonnes ou cyclables entre les quartiers et à favoriser l'accès aux pôles d'échanges (arrêts de car).

## V - Les orientations liées à la protection de l'environnement

### 1. Le paysage naturel

#### *A. La construction d'une identité paysagère*

Selon le SCoT, le PLU doit en raison du caractère remarquable des éléments de paysage du plateau du Vexin :

- maîtriser l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » ;
- préserver au maximum de l'urbanisation le paysage naturel en maintenant l'éco-diversité et la richesse des essences locales ;
- conserver ou recréer une ceinture verte de vergers et de jardins, tout particulièrement à l'interface des zones urbaines et d'extension avec le milieu naturel ;
- mettre en valeur les monuments remarquables ;
- préserver les cônes de vue, en prenant en compte les éléments de paysage remarquables et en s'appuyant sur les contours des lignes de crête ;
- préconiser l'utilisation d'essences locales et limiter l'utilisation d'essences persistantes (thuyas, conifères…).

Le PLU doit en outre :

- déterminer les conditions d'intégration des opérations d'aménagement et de constructions dans le paysage notamment aux entrées d'agglomération, y compris les constructions liées à l'agriculture ;
- préserver des coupures vertes entre les agglomérations.

#### *B. Une protection des bois et des bosquets*

La commune doit veiller à :

- identifier et protéger les espaces et les linéaires boisés dans le PLU : zonage N, espaces boisés classés, protection au titre de l'article L 123.1 alinéa 7° du code de l'urbanisme ;
- prévoir une marge inconstructible où seuls les aménagements légers sont autorisés, afin de protéger les lisières des forêts et des boisements.

### 2. Le paysage bâti :

#### *A. Maintenir une identité architecturale*

L'harmonisation des prescriptions doit s'effectuer par entité paysagère, la commune de Guitry appartient à l'entité paysagère du plateau du Vexin Normand.

Le règlement du PLU doit comporter des prescriptions correspondant au caractère des différents secteurs bâtis : centres anciens, villages, lotissements..., en matière d'implantation des constructions, des volumes, des hauteurs et de l'aspect extérieur. Les prescriptions veilleront à favoriser l'emploi des matériaux traditionnels et le respect de la palette des couleurs locales.

Pour l'application de ces recommandations, la commune peut être accompagnée par un architecte conseil du CAUE de l'Eure et s'inspirer des préconisations fixées par la Charte architecturale du Pays du Vexin Normand.

*B. Veiller à la qualité des nouvelles urbanisations*

Les nouvelles constructions seront implantées de préférence soit dans des groupements existants, villages et hameaux soit dans les agglomérations ou dans les zones d'urbanisations futures de celles-ci.

Dans le PLU, le choix des sites d'urbanisation future doit s'appuyer sur une analyse du fonctionnement et du paysage bâti et naturel et une réflexion approfondie sur l'insertion paysagère et architecturale, afin de sélectionner ceux dont l'intégration paysagère et les coûts de réalisation seront les plus intéressants.
Il devra faire l'objet d'orientations d'aménagement comportant les principales caractéristiques de voies, des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation.

Pour les entrées de villes et les axes routiers, les zones d'urbanisation future feront notamment l'objet d'orientations d'aménagement, prévoyant les aménagements, les plantations et les prescriptions architecturales nécessaires à une qualité paysagère en harmonie avec les lieux environnants.

*C. Protéger le patrimoine bâti*

Pour mettre en œuvre cette protection, la commune fera le recensement des éléments ou édifices remarquables au titre de l'article L 123-1 alinéa 7° du code de l'urbanisme : manoirs, fermes, portails, lavoirs, pigeonniers… pour lesquels les évolutions possibles seront fixées par le règlement du PLU : transformation, démolition…

### 3. l'eau

Le PLU doit définir dans son règlement les mesures permettant d'éviter l'imperméabilisation excessive des sols et incitant à la récupération des eaux pluviales.

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières...) devront ainsi intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières :
  - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
  - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.

- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont :
  - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
  - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable ;
  - limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha ;
  - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

| | Surfaces imperméabilisées | Espaces verts |
|---|---|---|
| Pluie décennale | 0,9 | 0,2 |
| Pluie centennale | 1 | 0,3 |

  - assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
    - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
    - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en oeuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'Etat.

Le document d'urbanisme local doit par ailleurs:

- interdire les constructions et l'exploitation de gravières dans les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau protégés ou non, au titre d'un arrêté préfectoral ;
- interdire toute construction et installation génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau, dans les espaces agricoles, naturels et forestiers et en zone inondable.

### 4. Les orientations pour les espaces naturels d'intérêt écologique

La commune de Guitry est concernée par des zones humides, des espaces boisés qui devront être strictement protégées et une ZNIEFF de type 2 dans laquelle, les aménagements et les constructions autorisés ne devront pas modifier le fonctionnement de l'écosystème, notamment des corridors écologiques.

Le SCoT prévoit l'interdiction de toute urbanisation dans les zones humides qui contribuent à la ressource en eau, à la préservation des corridors écologiques et à la biodiversité.

Le PLU doit donc prendre en compte la protection des zones humides.

Un inventaire des zones humides identifiera ces zones et fixera les modalités de protection réglementaires.
La commune de Guitry est concernée par des remontées de nappe phréatique.

En tant que de besoin, les zones humides devront être identifiées et délimitées cartographiquement. Les modalités de leur préservation devront être définies soit par exemple :

- l'interdiction d'affouillement ou d'exhaussement du sol,
- l'interdiction de dépôts de matériaux,
- l'interdiction de toute construction à l'exception des équipements liés à la gestion de l'eau.

### 5. Les objectifs concernant les énergies renouvelables

Dans le domaine de la production d'énergies renouvelables, le SCoT promeut toutes les sources qui visent à réduire les émissions de CO2 (bois, solaire, géothermie, hydroélectricité, …). L'installation de parcs éoliens doit être encadrée dans le respect de la qualité paysagère des sites, de la réglementation et du schéma régional éolien.

*Au regard de la carte du **schéma régional éolien** en cours d'élaboration, la commune de Guitry se situe en zone propice à l'éolien. Des contraintes militaires et civiles existent.*

La filière bois doit être développée dans le cadre de la Charte forestière de Massif et des plans de développement de massif.
Le SCoT préconise de protéger les derniers lieux de production d'hydroélectricité, notamment dans la vallée de l'Andelle.
Plus globalement, le SCoT préconise la généralisation des analyses environnementales dans les études préalables et la mise en œuvre des projets et des opérations d'aménagements. Il encourage également les démarches de haute qualité environnementale dans la conception des bâtiments et des aménagements.

# II - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

## 1) Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

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

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.

- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
  - câble RG 27.13G

- T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

## 2) La proximité des exploitations agricoles

L'article 105 de la loi d'orientation agricole n° 99-754 du 9 juillet 1999 (codifié L 111-3 au code rural) a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental ou la législation sur les installations classées.

Des assouplissements ont ensuite été apportés à cette règle. Le deuxième alinéa indique que dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L 111-3, une distance d'éloignement inférieure peut aussi être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est par contre pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut aussi être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Au dernier recensement général agricole, 5 exploitations pratiquant l'élevage de bovins, de volailles et d'équidés étaient présentes sur le territoire de la commune.

Les modalités d’application des dispositions de l’article L 111-3 du code rural devront donc être examinées et définies dans le cadre du plan local d'urbanisme.

# INFORMATIONS UTILES A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

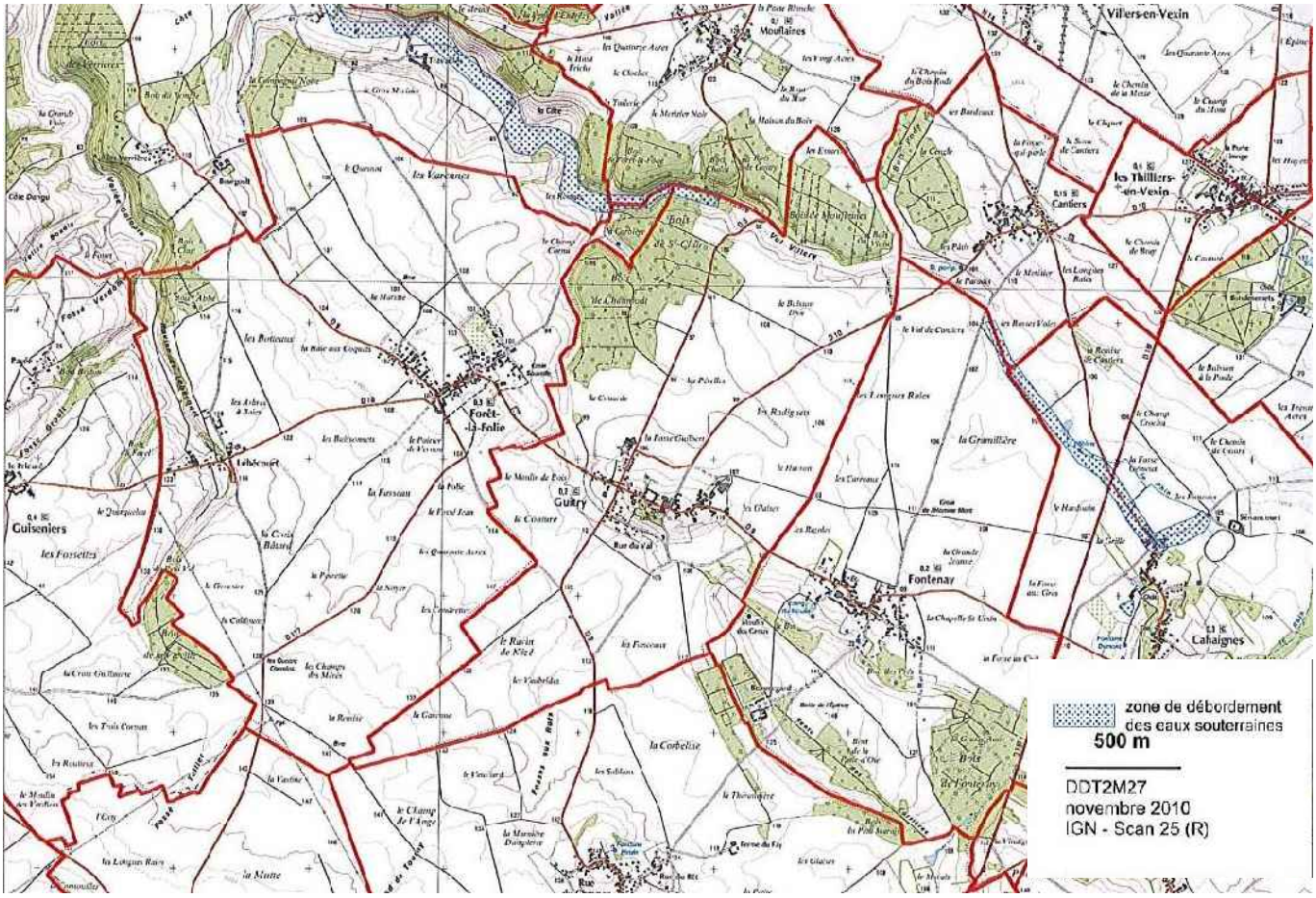
## I - ELEMENTS UTILES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### 1) Le risque inondations

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme indique dans son 3° que les plans locaux d'urbanisme déterminent en particulier les conditions qui permettent d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles.

Le risque inondation que peuvent constituer les résurgences d'eaux souterraines devra donc être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée au printemps 2001 et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties. (cf. carte ci-après).

Ce phénomène a fait l'objet d'un rapport du BRGM en août 2001.



2) Le risque de cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18ème ou du 19ème siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale. Mais, aucun inventaire n'a été effectué sur cette commune.

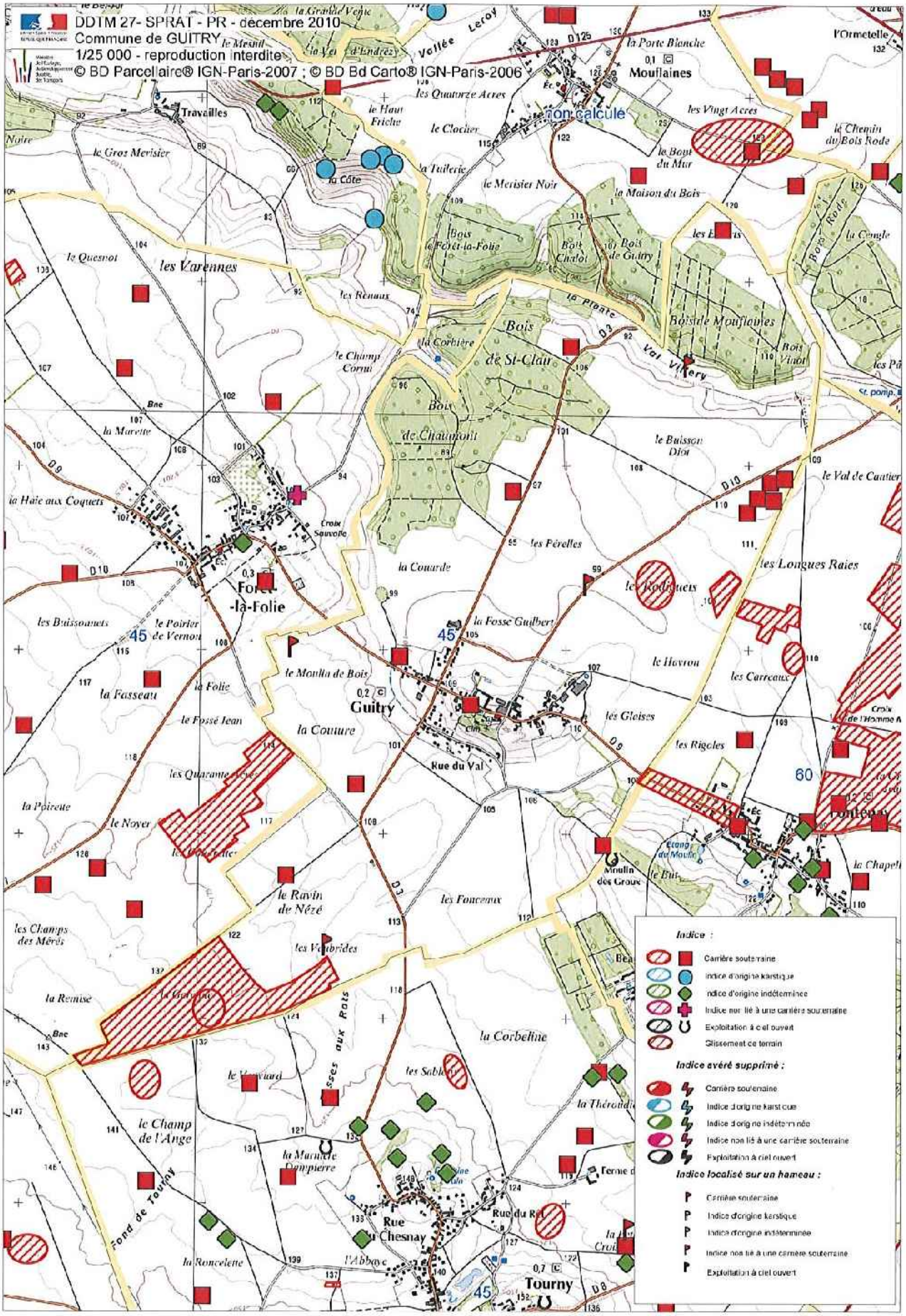
Autour des carrières souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe doit être de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.

En raison de renseignements d'archives insuffisants, ce rayon de sécurité est déterminé en fonction des éléments connus sur les communes limitrophes, d'où un rayon fixé à 45 mètres.

Ce rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Les bétoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.
Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible.


DDTM 27- SPRAT - PR - décembre 2010
Commune de GUITRY
1/25 000 - reproduction interdite
© BD Parcellaire® IGN-Paris-2007 ; © BD Bd Carto® IGN-Paris-2006
non calculé
Mouflaines
Travailles
Forêt-la-Folie
Guitry
Tourny
les Varennes
Bois de St-Clair
Bois de Chaumont
Bois de Mouflaines
Rue du Val
Rue du Chesnay
Indice :
Carrière souterraine
Indice d'origine karstique
Indice d'origine indéterminée
Indice non lié à une carrière souterraine
Exploitation à ciel ouvert
Glissement de terrain
Indice avéré supprimé :
Carrière souterraine
Indice d'origine karstique
Indice d'origine indéterminée
Indice non lié à une carrière souterraine
Exploitation à ciel ouvert
Indice localisé sur un hameau :
Carrière souterraine
Indice d'origine karstique
Indice d'origine indéterminée
Indice non lié à une carrière souterraine
Exploitation à ciel ouvert

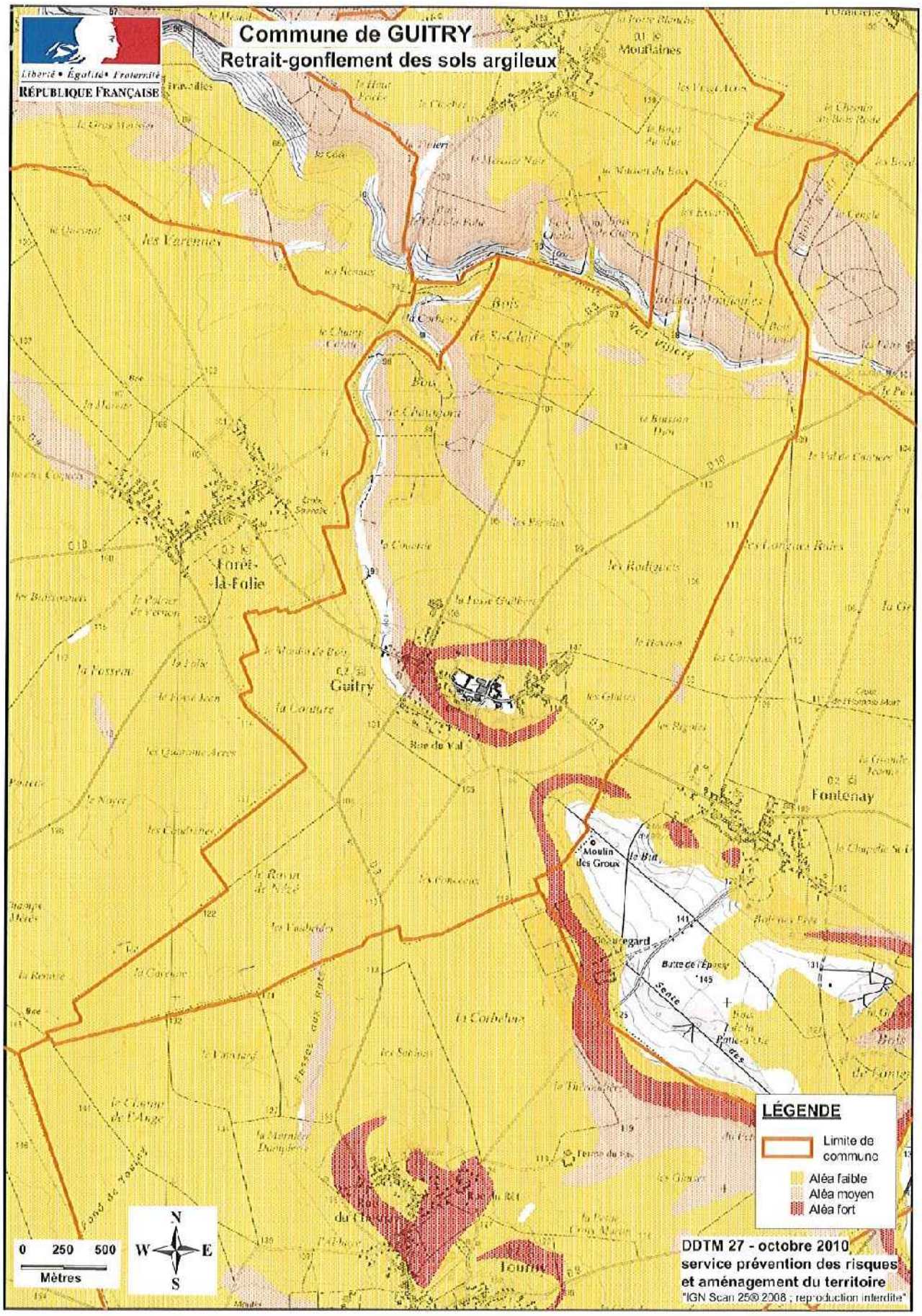
3) Le risque sécheresse

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.

Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort), qui ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de GUITRY
Retrait-gonflement des sols argileux
Moulaines
les Varennes
Forêt-la-Folie
Guitry
Fontenay
Moulin des Groux
Base de Val
Base de l'Epoxy
Sente
LÉGENDE
Limite de commune
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort
0 250 500
Mètres
N
W
E
S
DDTM 27 - octobre 2010
service prévention des risques
et aménagement du territoire
"IGN Scan 25© 2008 ; reproduction interdite"

4) Les risques technologiques

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ce risque concerne les entreprises classées dans une liste dite SEVESO en deux catégories, seuil haut et seuil bas. Pour ces entreprises, les études de danger conduisent à définir trois zones Zels, Zpel et Zei, traduits dans le zonage du plan local d'urbanisme par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée.

Le territoire de la commune de Guitry est impacté par les zones de dangers de l'établissement industriel SEVEPI, établissement soumis à autorisation préfectorale compte tenu de la présence d'un silo de stockage de céréales. Cette Installation Classée pour la protection de l'Environnement génère des zones de risques sortant de l'enceinte de l'établissement retenues pour la maîtrise de l'ubanisation.

Les zones de dangers prises en compte au titre de la maîtrise de l'urbanisation autour de cet établissement sont représentées sur la carte ci-après. Ces zones sont issues des études de dangers réalisées sous la responsabilité de l'exploitant et analysées par les services de la DREAL de Haute Normandie.

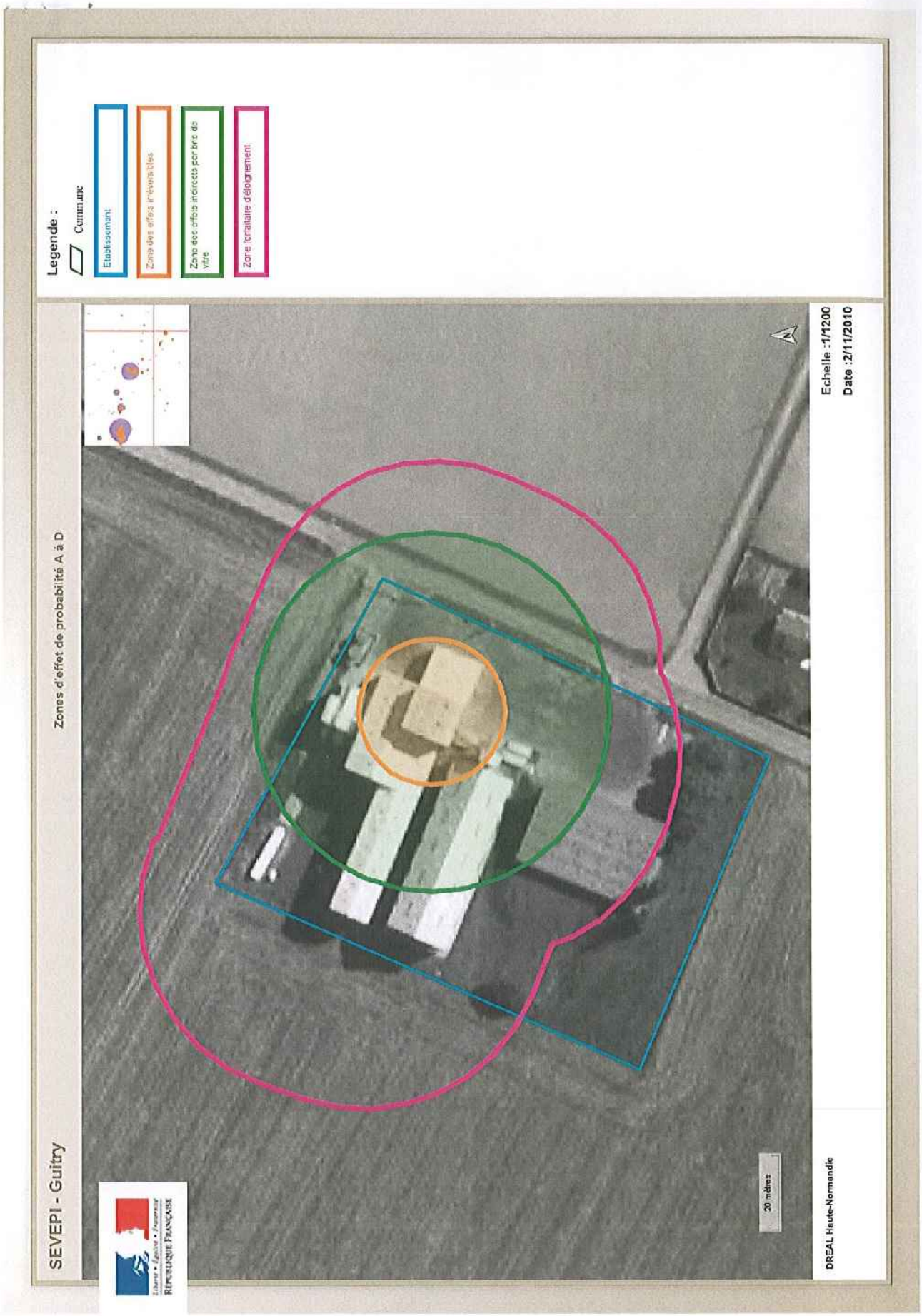
Plusieurs zones de dangers sont définies au titre de la maîtrise de l'urbanisation :

- zone des effets irréversibles ($Z_{EI}$) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles) ;
- zone des effets indirects par bris de verres ($Z_{BV}$) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de surpression liés aux bris de vitre (effets irréversibles)
- zone forfaitaire d'éloignement ($Z_{FOR}$) : zone dans laquelle il convient d'interdire toute nouvelle construction, à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine du risque et des infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone.

5) Les sols susceptibles d'être pollués

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Un site a été répertorié dans la base Basias sur le territoire de la commune : la coopérative agricole Porte Normande au lieu-dit « le clos de Maguy ».


SEVEPI - Guitry
Zones d'effet de probabilité A à D
Legende :
Commune
Etablissement
Zone des effets irréversibles
Zone des effets indirects par bris de vitre
Zone ferraillaire d'éloignement
20 mètres
DREAL Haute-Normandie
Echelle :1/1200
Date :2/11/2010

6) La sécurité routière

L'observatoire départemental de sécurité routière de la Direction Départementale des Territoires établit chaque année la liste des points noirs et zones d'accumulation d'accidents pour une période de cinq ans.

Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués et blessés graves) ont eu lieu.

Une zone d'accumulation d'accidents est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents. Toutefois, les questions de sécurité routière sont directement reliées au trafic.

Les derniers relevés dans ce domaine sont les suivants :

- 535 véhicules par jour en septembre 1989 sur la RD3, au PR5,
- 431 véhicules par jour en novembre 2003 sur la RD 3, au PR11+400,
- 447 véhicules par jour en mai 1995 sur la RD 9, au PR5,
- 306 véhicules par jour en juillet 2002 sur la RD 9, au PR10+500,
- 191 véhicules par jour en mai 1995 sur la RD 10, au PR36.

# II - ELEMENTS UTILES A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE

## 1) Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique ou faunistique (Z.N.I.E.F.F.)

L'article 23 de la loi "paysage" dispose que "l'État peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique".

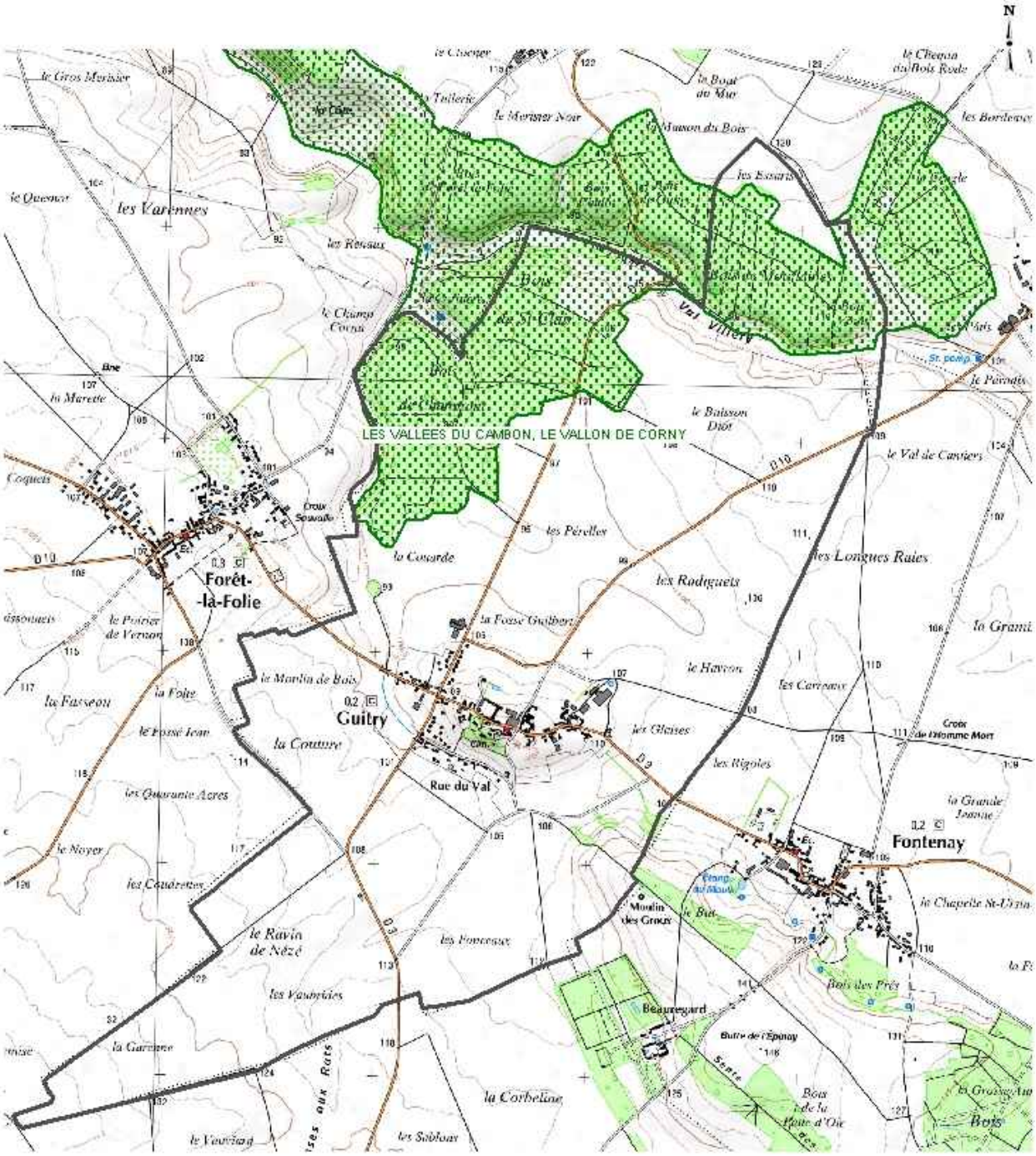
L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte dans les plans locaux d'urbanisme.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement informe que la commune de Guitry est concernée par une ZNIEFF de type 2 de première génération, intitulée « les vallées du Cambon, le vallon de Corny » (cf fiche et carte).

## Le zonage ZNIEFF sur la commune de GUITRY




DDTM27 : 1/12/10
SPRAT - PUR
© -BD Carto® IGN-2009, © Scan25® IGN-2009
Sources: Données DREAL HN

500m

zonage ZNIEFF de type 2 première génération

**FICHE ZNIEFF**
**type II**
**0551**

# LES VALLEES DU CAMBON, LE VALLON DE CORNY

***Liste des communes concernées :*** BOISEMONT, CANTIERS, CORNY, ECOUIS, FORET LA FOLIE, FRESNE L'ARCHEVEQUE, GUISENIERS, GUITRY, HARQUENCY, LES ANDELYS, MOUFLAINES, RICHEVILLE, SUZAY, VILLERS EN VEXIN

*Date de la description :* 1987
*Date(s) de mise à jour :*
*Altitude minimum :* 30 m - *Altitude maximum :* 145 m
*Superficie :* 3465,26 ha

***Typologie de la zone :*** **Groupement boisé hors bois calcicole, Culture, Cours d'eau, Pelouse calcicole, Bois calcicole**

*Lithologie :* ARGILES, MARNES OU LIMONS, CRAIE
*Activités sur la zone :* AGRICULTURE, SYLVICULTURE, ELEVAGE, CHASSE
*Mesures de gestion et de protection :* INDETERMINE
*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, PAYSAGER

***Intérêt de la zone :*** Cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental. Elle sert de zone refuge pour la flore et la faune. Les milieux qui composent cet ensemble sont diversifiés, et contribuent à la richesse de ce vaste éco-complexe, qui a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

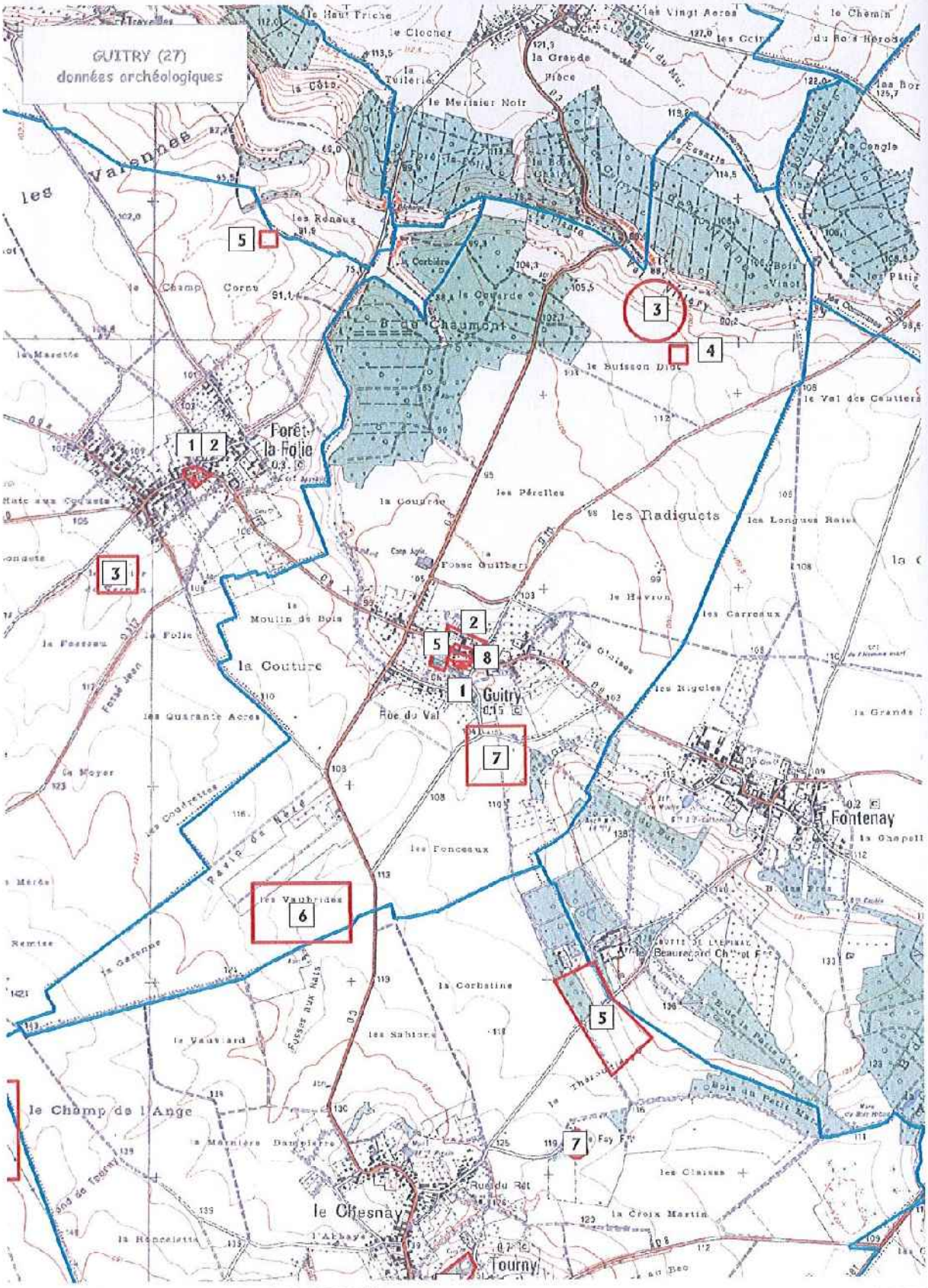
***Evolution et proposition de gestion :*** Non explicité.

2) La protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé huit sites archéologiques sur le territoire de la commune :

| N° | Identification | code nat. |
|---|---|---|
| 1 | GUITRY / Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul / / église / Moyen-âge classique - Epoque moderne | 171157 |
| 2 | GUITRY / Prieuré de bénédictins / / prieuré / Moyen-âge classique | 171158 |
| 3 | GUITRY / / Val Villery / Paléolithique / mobilier lithique | 1774 |
| 4 | GUITRY / / Le Buisson Diot / occupation / Gallo-romain | 172226 |
| 5 | GUITRY / / / château fort / Moyen-âge | 172227 |
| 6 | GUITRY / / Les Vaubrides / villa / Gallo-romain | 175365 |
| 7 | GUITRY / / Le Bois des Grous / Epoque indéterminée / bâtiment | 175588 |
| 8 | GUITRY / La Grande Ferme et Place de l'église / / cimetière / Haut moyen-âge | 1711420 |

Ces sites sont représentés sur la carte ci-après.




Cartographie : Cellule carte archéologique - SRA 76 - données PATRIARCHE

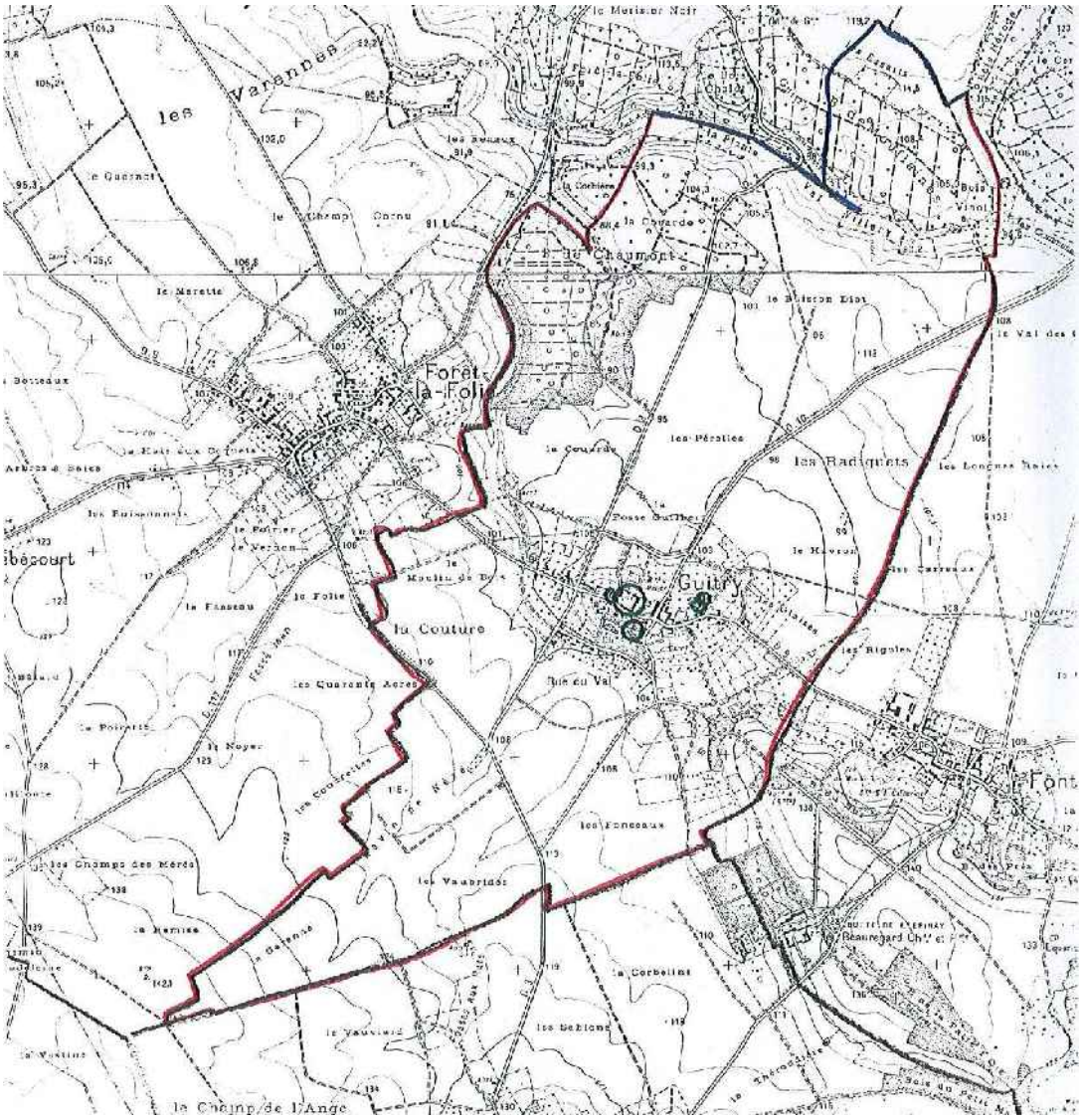
1 / 25 000e

3) Les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études en 1976 – 79 :

- église paroissiale Saint pierre, Saint Paul,
- prieuré, de Bénédictins,
- château fort,
- plusieurs maisons.

Ces constructions sont repérées ci-dessous :



# III - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

## 1) Les données relatives à l'observatoire du territoire

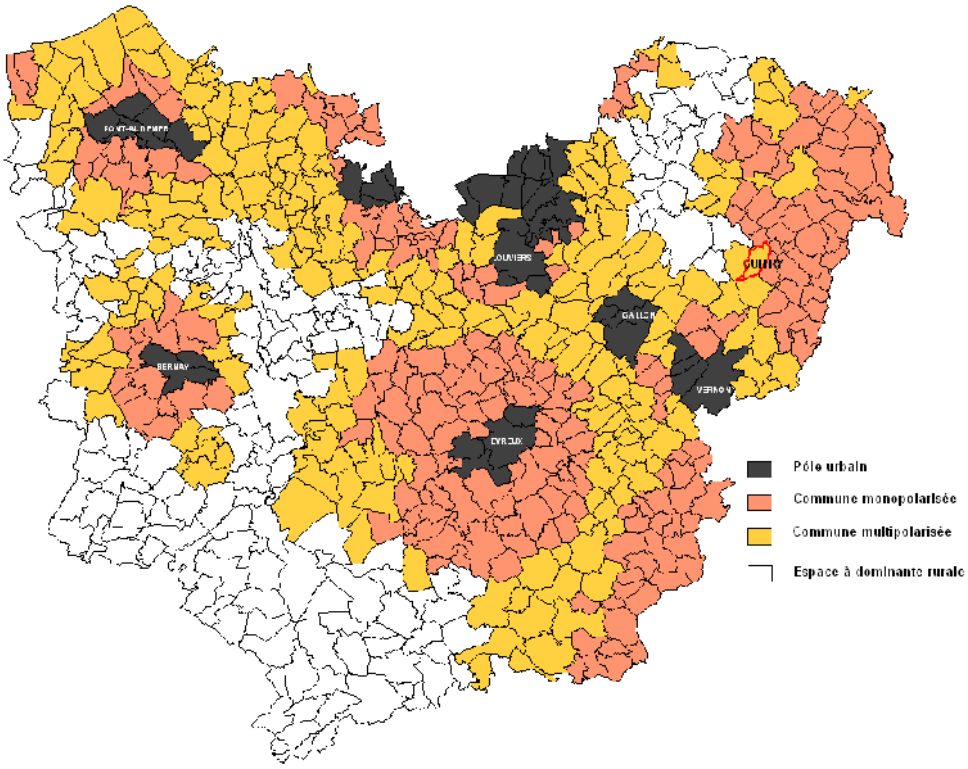
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

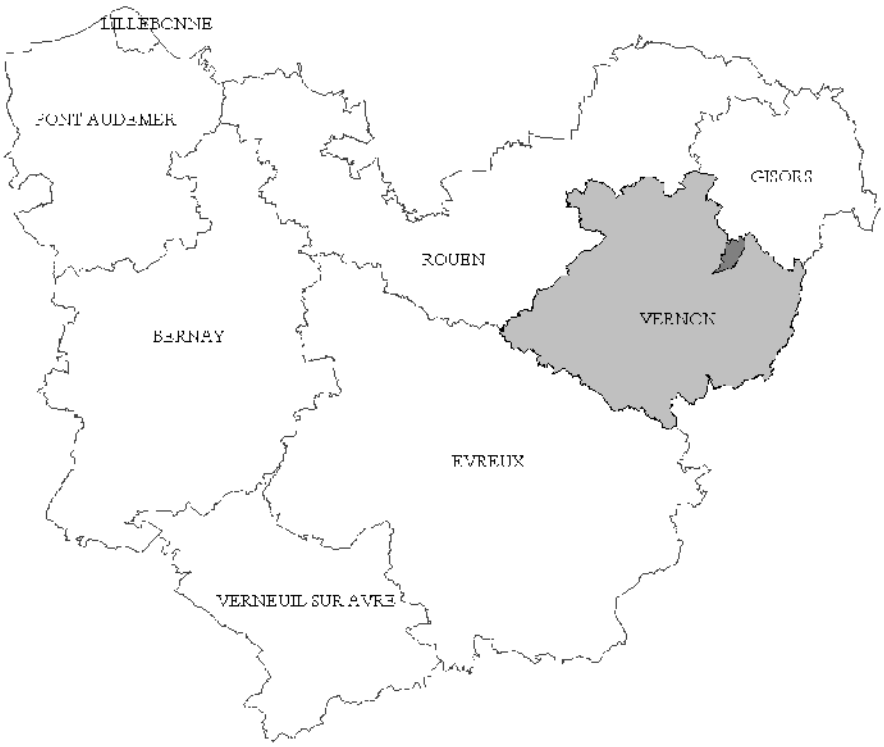
*Les aires urbaines RGP99 dans le département :*




La commune de Guitry est une commune multipolarisée ; elle est attirée par les pôles urbains de Paris et de Vernon.

L'INSEE a aussi défini les zones d'emploi. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de Guitry étant située dans celle de Vernon.

*Le périmètre des zones d'emploi dans le département :*




*Les déplacements domicile travail :*

La population active ayant un emploi s'élève à : 117 actifs en 2006, 92 en 1999 et 78 en 1990.

D'après le recensement 2006, 23% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent à Guitry et 43 % dans une autre commune du département. Par ailleurs, 1% des actifs va travailler en Seine Maritime et 33% hors de la région.

D'après le RGP 1999, 88% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 31% dans la commune, 5% dans le reste du canton d'Ecos, 15% dans celui de Vernon. Par ailleurs, 27% des actifs vont travailler en région parisienne, aucun en Seine Maritime.

En 1990, on pouvait noter que 42% des actifs ayant un emploi travaillaient dans la commune même, 12% dans la ville de Vernon, 5% à Les Thilliers-en-Vexin, 14% travaillaient déjà hors du département (dont 13% en région parisienne).

*Source : INSEE RGP 1990-1999-2006*

Enfin, la Direction Départementale des Territoires a établi un observatoire des superficies des zones des plans locaux d'urbanisme. Les données issues de cet observatoire pour les communes proches de Guitry montrent que :

- dans le canton d'Ecos, 5 communes disposent d'un PLU ou d'un POS approuvé
Les superficies prévues en zones d'activités (en hectares) classées en zones urbaines pour les activités existantes et classées en zones naturelles à urbaniser pour les activités futures sont en effet les suivantes :

| | Zones urbaines | Zones naturelles à urbaniser |
|---|---|---|
| CHATEAU-SUR-EPTE | 0 | 11 |
| ECOS | 1,6 | 6,3 |
| GASNY | 47 | 17,4 |
| SAINTE-GENEVIEVE-LES-GASNY | 0,7 | 3 |
| TOURNY | 2,5 | 0 |
| **Total** | **51,8** | **37,7** |

- dans les cantons aux alentours : Gisors, Etrepagny, Les Andelys, Gaillon Campagne et Vernon (Ville, Nord et Sud), 124 hectares sont comptabilisés en zones urbaines d'activités dans les POS et les PLU et 952,10 hectares y sont prévues.

*Source : zonage POS/PLU - janvier 2009*

- sur le territoire de la communauté de communes d'Ecos, l'observatoire des zones d'activités de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé une zone d'1,60 hectare sur la commune d'Ecos, dont aucune surface n'est disponible.

La communauté de communes a des projets de zones d'activités à Château sur Epte, pour une superficie totale de 7,60 hectare.

- aux alentours, les projets du pays du Vexin Normand se situent :
  - sur la communauté de communes des Andelys (30,30 ha),
  - sur la communauté de communes du canton d'Etrepagny pour 9,60 ha,
  - sur la communauté de communes Gisors-Epte-Lévrière (64,6 ha),
  - sur la Vallée de l'Andelle (47,90 ha).

*Source : CCI Eure – septembre 2009*

2) L’étude relative aux franges franciliennes de l'Eure

Réalisée en 2008, cette étude constitue une réflexion sur l'influence de la région parisienne sur la frange Est du département de l'Eure, en terme de logements et de déplacements afin d'établir un scénario d'évolution, à l'horizon 2015, de l'urbanisation de ce territoire. Cette étude est disponible au Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure et sur le site Internet de la DDT à l'adresse suivante : http://www.eure.equipement-agriculture.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=162..

3) L'étude relative à la péri-urbanisation dans l'Eure

Réalisée en 2009, cette étude constitue une réflexion sur le phénomène de péri-urbanisation et ses conséquences en matière de consommation d'espaces sur l'ensemble du département. Elle a pour but de contribuer au débat sur le devenir de ce territoire, dans une logique de développement durable. Elle est disponible au Service Prévention des Risques et Aménagement du Territoire de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure et sur le site Internet de la DDT à l'adresse suivante :
http://www.eure.equipement-agriculture.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=162