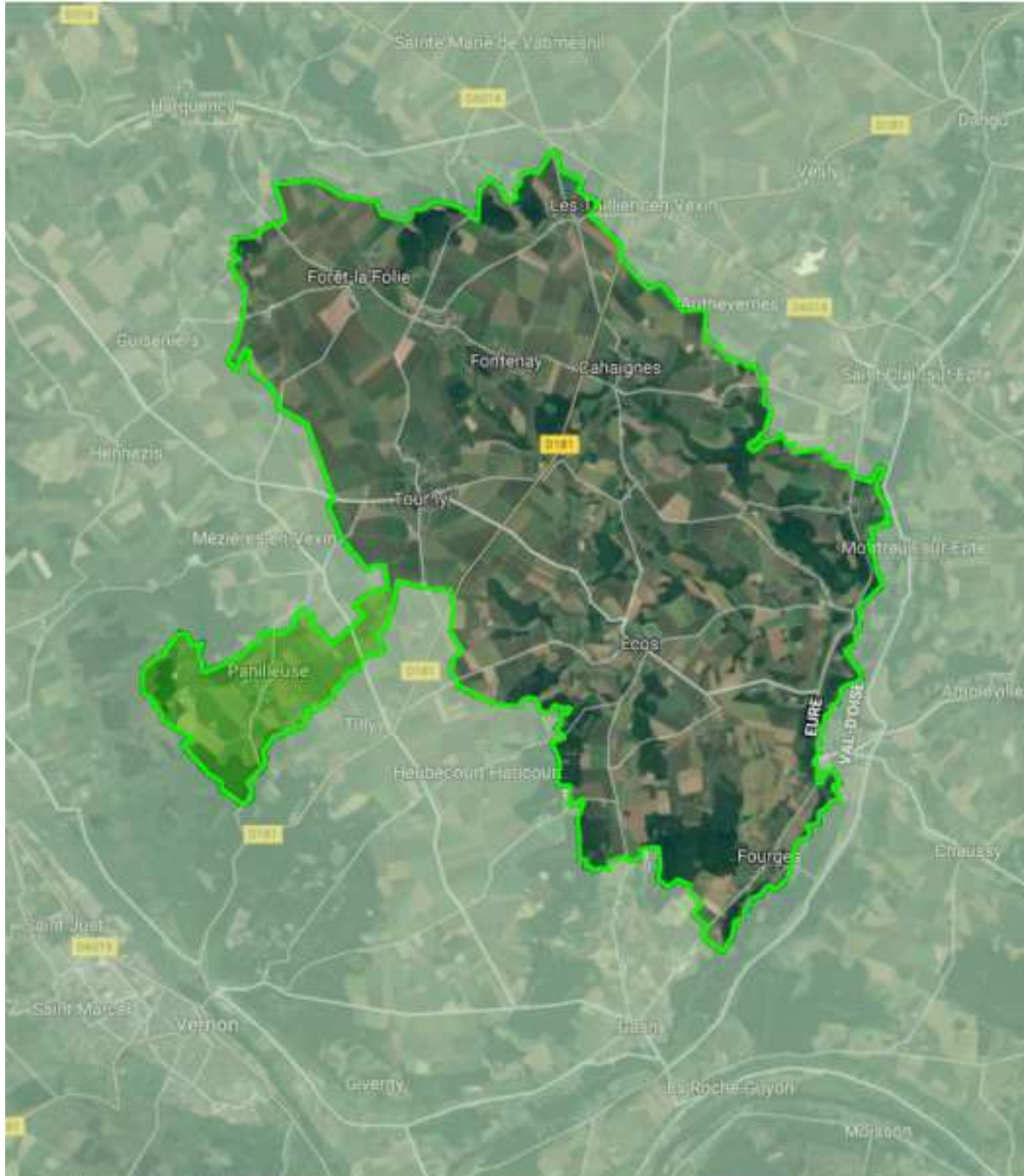


## Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Extrait Carte GOOGLEMAP

## Notice d'enquête publique

# 1.Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Vexin-sur-Epte  
18 grande rue  
Écos  
27 630 Vexin-sur-Epte  
02 32 77 06 44

## 2.Objet de l'enquête publique

La commune déléguée de Panilleuse était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme. C'est dans ce contexte que la commune de Panilleuse a décidé de travailler sur un PLU.

La commune a souhaité élaborer une PLU afin d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- **A- Le développement économique :**
  - Maintenir les activités existantes : menuiserie, garage....
  - Soutenir l'activité agricole et préserver la ressource agricole :
    - Préservation de la plaine agricole de toute urbanisation en dehors des zones déjà urbanisées ;
    - Le maintien des prairies agricoles et du pâturage, pour leur rôle économique (zone tampon entre habitat et culture intensive).
    - Préserver le hameau de Corville existant de toute urbanisation supplémentaire.
    - Maintenir les exploitations agricoles pérennes (élevage de bovins, écurie Éric Navet, ferme Pompadour...)
  - Renforcer l'artisanat dans le cadre de l'habitation.
- **B- L'équilibre social de l'habitat et la lutte contre la consommation d'espaces naturels :**
  - Le développement d'une urbanisation maîtrisée et d'un habitat moins consommateurs d'espaces, aucune extension de l'urbanisation, et qui prend en compte :
    - une urbanisation par densification et sur les dents creuses restantes au centre bourg ;
    - les deux permis d'aménager délivrés en 2017 et en cours de validité.
  - Des prévisions de croissance de la commune prévues sont supérieures à celle des dix dernières années avec une volonté d'enrayer le phénomène de diminution et de vieillissement de la population avec objectif de croissance annuelle de 0,4%, soit en prévision pour les 10 prochaines années de 18

habitants supplémentaires et un total de logement y compris le point mort de 27 logements.

- Le lotissement Viabilis, pour 14 lots (classé en zone AUa au Sud du territoire) ;
  - Le lotissement Leroux, pour 5 lots (classé en zone U2 à l'Ouest du territoire) ;
  - Dents creuses et densification : 10 354 m<sup>2</sup>, correspondant à 8 lots possibles, dont 3 sont en vente, les autres correspondant à des jardins d'agrément et un potager ;
  - Aucune possibilité de mutation des résidences secondaires (Entre 1968 et 2013, le nombre de résidences secondaires est passé de 22,09% à 8,5%, mais en restant constant en nombre sur la même période passant de 19 à 17(-2 logements).
- Une modération de la consommation de l'espace qui se traduit par :
    - Une réduction de la zone constructible de - 5,11 hectares par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une surface économisée :
      - - 2,65 fois supérieure à la surface consommée ces 9 dernières années ;
      - - 1,42 fois supérieure à la surface urbanisable prévue au projet de PLU.
    - Une réduction du nombre de logements - 77 logements par rapport au potentiel initial identifié au diagnostic, soit une réduction du nombre de logements :
      - - 9 fois supérieure au nombre de logements créés ces 9 dernières années.
      - - 4,05 fois supérieure au nombre de logements prévus au projet de PLU.
  - Confirmer les espaces affectés au développement de l'urbanisation englobant ainsi les équipements existants et renforçant :
    - Les lieux de centralité communal et créant une continuité avec le tissu urbain existant ;
    - Éviter le développement de l'urbanisation en étirement de l'urbanisation linéaire existante ;
    - Contenir l'urbanisation linéaire existante dans ses limites actuelles.
- **C-L 'aménagement de l'espace :**
    - Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les différents paysages naturels (forêts, plateau agricole, coteau) :
      - Maintenir la totalité des espaces boisés existants, dans ses caractéristiques de feuillus permettant l'infiltration des eaux de pluies, mais aussi l'accueil des grands animaux, tels que chevreuil, dans la continuité d'échange avec les massifs de la vallée de Seine ;
      - Préserver les zones de prairies et d'herbages, et ceux afin de garantir avec une fauche annuelle ou bi annuelle, une montée en graines des végétaux.
    - Accompagner les constructions nouvelles par un traitement paysager prenant en compte les essences arbustives locales.

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain identitaire de la commune.
  - Renforcer l'identité du village :
    - Préservation du patrimoine bâti du centre bourg (zone spécifique au règlement) ;
    - Contenir le renforcement de l'urbanisation à proximité des pôles de services communaux ;
    - Maintenir le caractère de hameau de Corville.
  - Accompagner les constructions nouvelles par un traitement paysager prenant en compte les essences arbustives locales.
  - La préservation des talwegs de ruissellement naturel, et mare, dans le cadre de la prise en compte des risques naturels, mais aussi dans le cadre du maintien de la biodiversité (échange entre milieu : forêt, plaine et mare, pour les petits animaux).
- **D-Les déplacements :**
    - Sécuriser les infrastructures routières existantes pour tous les types d'usagers.
    - Les dessertes viaires nouvelles et la réflexion sur l'aménagement en bouclage de la rue du bosc.
    - Le prolongement des sentes piétonnes.
  - **E-Les équipements et services**
    - Maintenir l'offre en équipement de services publics existants ;
    - La préservation de la ressource en eau potable.

### **3. Les grandes orientations du PLU**

Le projet de PLU ne crée aucune extension de l'urbanisation, il réduit les surfaces urbanisables qui étaient existante au POS, et prend uniquement en compte :

- une urbanisation par densification et sur les dents creuses restantes au centre bourg ;
- les deux permis d'aménager délivré en 2017 et en cours de validité.

Le potentiel urbanisable retenu, issu du diagnostic est de :

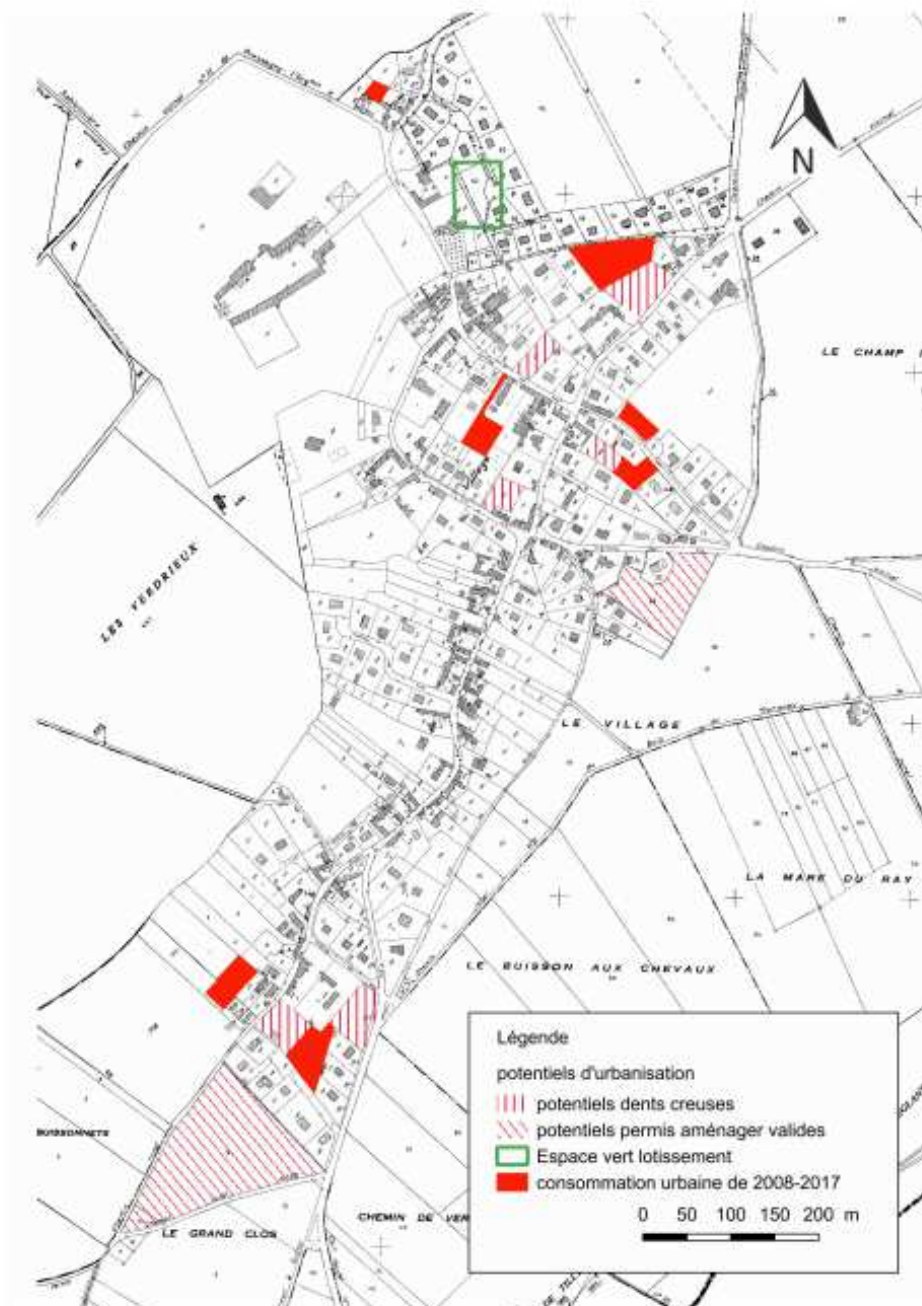
- 1 ha 03 en dent creuses soit un potentiel de 8 logements constructibles ;
- 2 ha 56 correspondant aux deux lotissements en cours, pour une totalité de 19 lots.

Cf carte ci-dessous

**Le projet de PLU a uniquement intégré dans son développement :**

- une croissance de la population de 0,4 % annuel ;
- les dents creuses en cours de vente (3 lots) ;

## CARTE DU DEVELOPPEMENT PREVISIONNEL POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES



- les divisions susceptibles de se réaliser dans le temps par mutation des jardins en terrains à bâtir (5 lots) ;
- les deux lotissements Viabilis et Leroux, en cours (19 lots).

### 4. La justification des choix retenus

Les zones d'urbanisation se composent des secteurs déjà urbanisés : zones U1, U2, U3, U4. Le choix d'un développement dans les dents creuses sur le centre bourg et en densifiant par division des grands terrains se justifie par :

- La volonté et la nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels ;



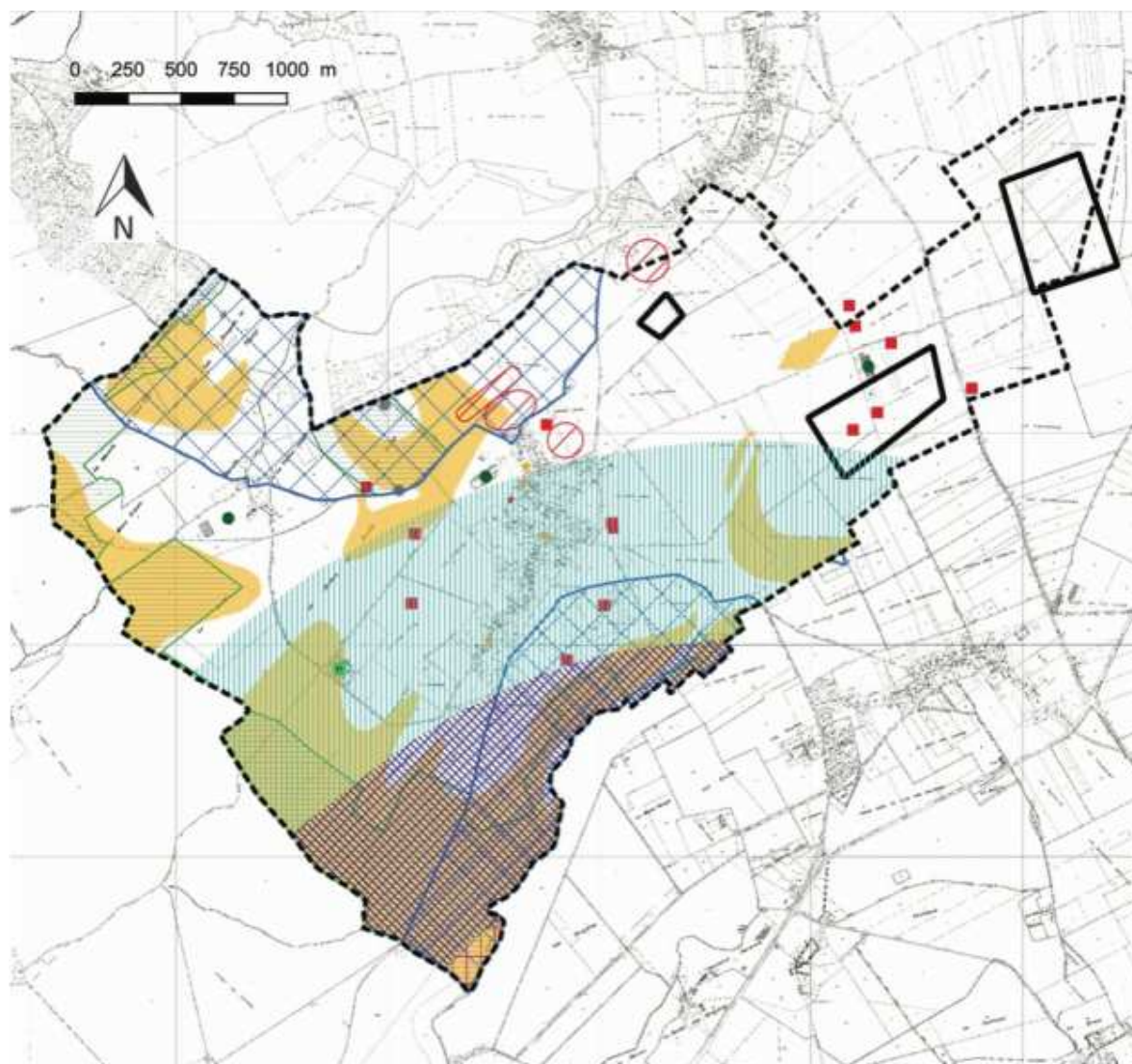
- La volonté de préserver la ressource naturelle et agricole, et le rétablissement des continuités écologiques ;

- La volonté de conserver une identité de village et son patrimoine naturel ;

- La prise en compte des risques naturels et industriels :

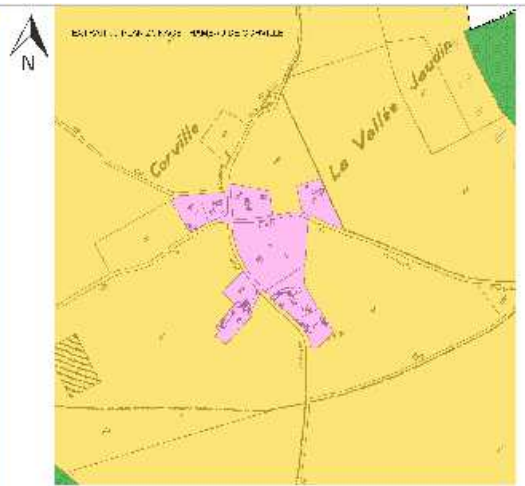
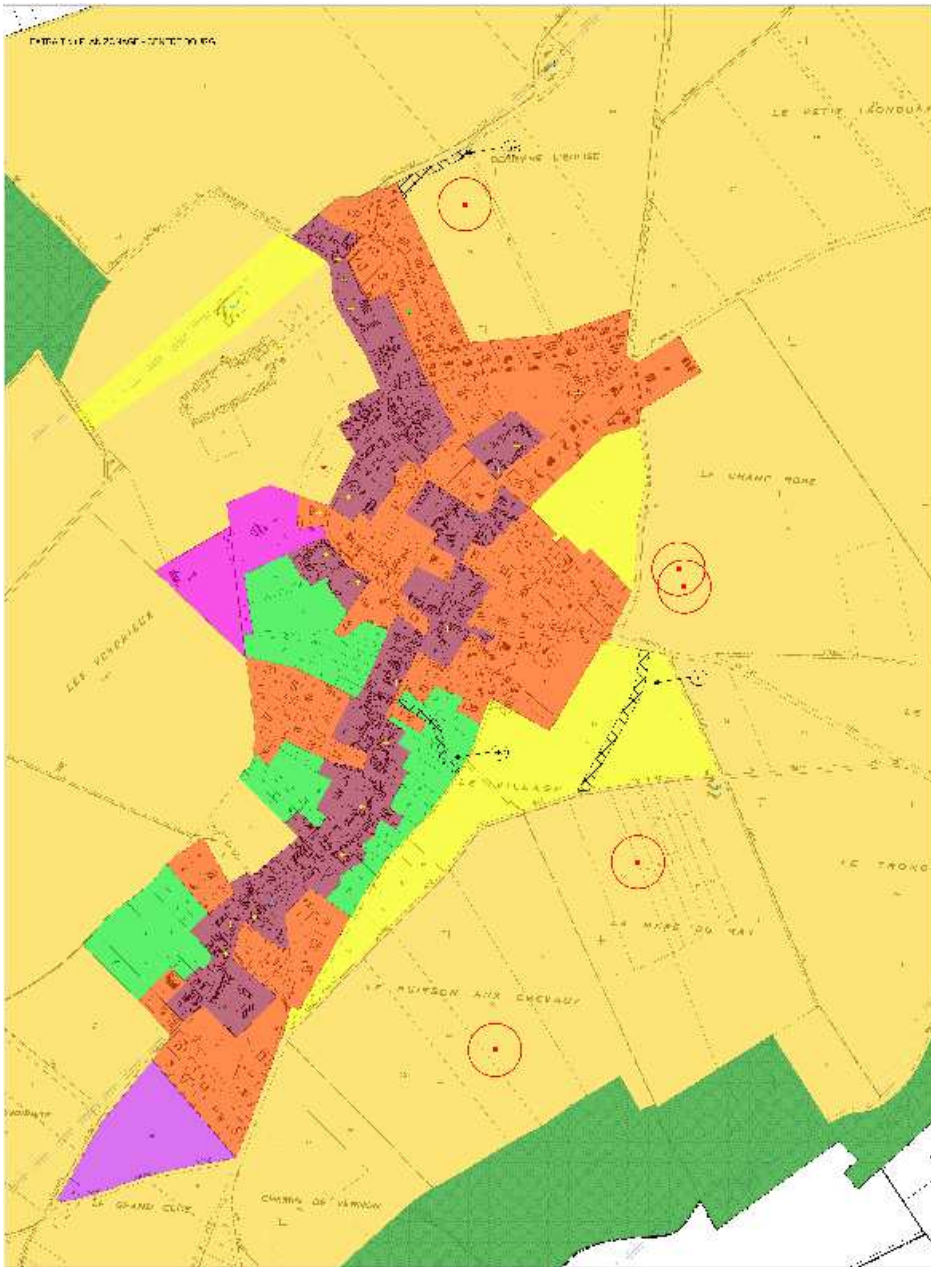
- ❖ Zone inondable par la remontée des nappes,
- ❖ Risque d'inondations par ruissellement
- ❖ Zone de retrait gonflement des sols liés à l'Argile
- ❖ Zone de risque , PPRT de la SNECMA

- La prise en compte du bien être des habitants, développement à proximité des infrastructures et équipements existants, ainsi que des accès piétons aux équipements publics.



Légende		
limite-communale	Eléments remarquables	Exploitation à ciel ouvert
pppt-zone-autorisation-B2	Sites archéologiques	Cavités souterraines avérées
pppt-zone-autorisation-B3	Exploitation agricole Elevage ICPE Risque gonflement retrait argile	
pppt-zone-interdiction-R3	Exploitation Agricole Elevage RSD	Aléa Moyen
Captage AEP-périmètre éloigné	Cavité souterraine supprimée	
ZNIEFF type 2	Cavités souterraines non localisées	

# Carte de zonages :



## Légende

- ZONE U1- urbanisation dominante bâti ancien
  - ZONE U2 - urbanisation dominante bâti récent
  - ZONE U3 - pôle équipements communaux
  - ZONE U4 - urbanisation sans renforcement hameau
  - ZONE AUa - urbanisation sous forme de lotissement
  - ZONE A - vocation agricole
  - ZONE Ai - vocation agricole inconstructible
  - ZONE N - vocation naturelle
  - ZONE Nj - vocation naturelle jardins
  - Espace Boisé Classé au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme
- ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU**
- ✚ L151-23 du Code de l'Urbanisme
  - ✚ L151-19 du Code de l'Urbanisme
  - ✚ Mare au L151-23
  - ☒ EMBLEMES RESERVES
  - ☒ ER 1 - profit de la commune - aménagement hydraulique
  - ☒ ER 2 - profit de la commune - bouclage de voirie
  - ☒ ER 3 - profit de la commune - bouclage de voirie
- INDICES AVERES**
- Indices avérés Cavités Souterraines
  - Périmètre de sécurité - R111-2 du Code de l'Urbanisme
  - ★ Carrière souterraine supprimée
  - ⚡ Axe ruissellement Eaux Pluviales défini à partir des courbes de niveau IGN

FLU : ...		...	
PLAN DE ZONAGE		22	
...	...	...	...
...	...	...	...