

Plan Local d'Urbanisme



1.1 Rapport de présentation - justifications

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 08 février 2023

Le maire

Thomas DURAND



SOMMAIRE

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC | 4 |
| Dynamique et attractivité résidentielle | 4 |
| Dynamique et attractivité économique | 6 |
| Cadre de vie, aménagement, urbanisme | 7 |
| Ressources environnementales | 9 |
| II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD | 10 |
| Les intérêts et limites de la trajectoire engagée | 10 |
| Réponses apportées par le PADD aux conclusions du diagnostic..... | 11 |
| Présentation des 3 scénarios analysés | 12 |
| Une ambition déclinée en 3 Axes | 15 |
| Dynamique économique et démographique envisagée par le PADD..... | 17 |
| Perspective démographique : un objectif de renouvellement corrélé à une politique volontariste .. | 17 |
| Des objectifs de production de logements adaptés au profil des ménages et au renforcement des polarités | 17 |
| Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace..... | 20 |
| La modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel | 20 |
| La modération de la consommation foncière pour le développement économique | 20 |
| La modération de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années | 20 |
| III. ANALYSE FONCIÈRE | 21 |
| Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers | 21 |
| Méthodologie | 21 |
| Résultat à l'échelle de la commune de Vexin-sur-Epte | 23 |
| Capacité de densification et de mutation des enveloppes urbaines | 23 |
| 1. Méthodologie de définition des enveloppes bâties..... | 24 |
| L'analyse des capacités foncières en intensification de l'enveloppe bâtie..... | 24 |
| Résultat à l'échelle de la commune de Vexin-sur-Epte | 28 |
| IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE | 29 |
| Traduction de l'orientation n°1 du PADD dans les pièces réglementaires | 29 |
| Objectif 1 : Affirmer une organisation communale multipolaire, s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourny-Fourges | 29 |
| Objectif 2 : Faire du renouvellement rural le levier du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte | 30 |
| Objectif 3 : Œuvrer pour la mise en place de circulations efficaces et apaisées à l'échelle du territoire | 31 |
| Traduction de l'orientation n°2 du PADD dans les pièces règlementaires | 32 |
| Objectif 1 : Affirmer le caractère rural de Vexin-sur-Epte, aux portes de la région francilienne | 32 |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Objectif 2 : S'appuyer sur l'attractivité de la vallée de l'Epte, porte du PNR du Vexin, pour le développement d'une offre touristique adaptée | 33 |
| Traduction de l'orientation n°3 du PADD dans les pièces règlementaires | 34 |
| Objectif 1 : Protéger et valoriser la diversité des écosystèmes et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité | 34 |
| Objectif 2 : Mettre en place les conditions d'un développement durable et accompagner l'adaptation du territoire aux changements climatiques..... | 35 |
| V. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES..... | 36 |
| LES ZONES URBAINES ET À URBANISER | 36 |
| Les zones agricoles et naturelles et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées..... | 42 |
| Tableau de synthèse des surfaces par zones et secteurs | 46 |
| Les prescriptions graphiques..... | 46 |
| Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires dans le cadre de la mixité fonctionnelle | 46 |
| Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme..... | 47 |
| Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 du code de l'urbanisme | 48 |
| Les éléments de sur-zonage et leurs principes informatifs..... | 49 |
| VI. JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PLU | 50 |
| Programme local de l'Habitat de Seine Normandie Agglomération (2019-2025) | 51 |
| Plan Climat Air Energie de Seine Normandie Agglomération | 51 |
| SDRADDET de la Région Normandie | 52 |
| SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 | 53 |
| Gestion des risques inondation de la vallée de l'Epte | 53 |
| Schéma départemental des carrières de l'Eure..... | 53 |
| Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Normandie | 54 |
| VII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU | 55 |
| VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU | 55 |

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de la commune de Vexin-sur-Epte, dans le cadre de l'élaboration de son PLU a été réalisé à l'été 2021.

Celui-ci se structure en 4 grandes thématiques :

- Dynamique et attractivité résidentielle
- Dynamique et attractivité économique
- Cadre de vie, aménagement, urbanisme
- Ressources environnementales

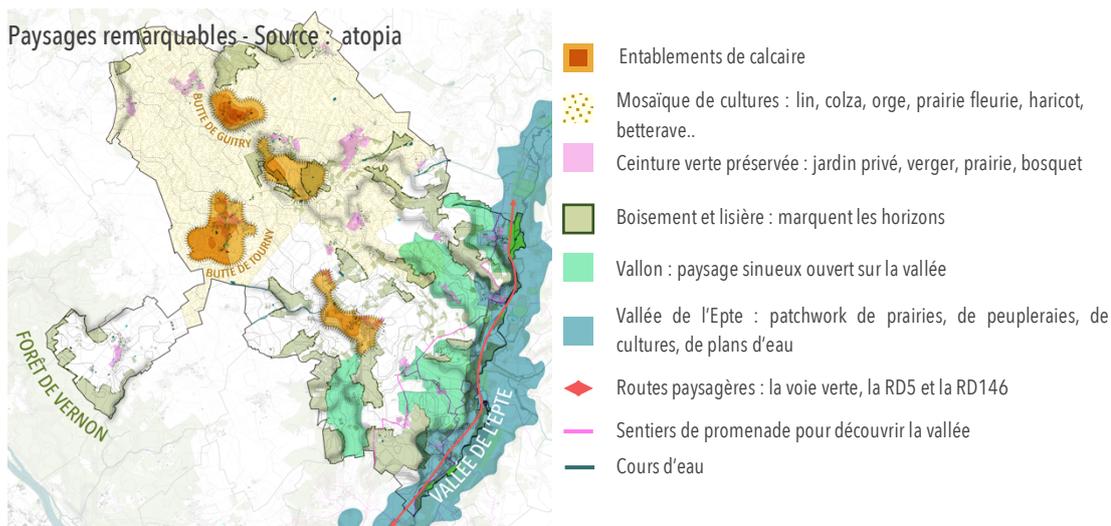
Les principales conclusions de chacune de ces thématiques sont restituées ci-après. Le diagnostic complet, sur lequel s'appuie ces conclusions est la pièce 1.2 du présent PLU.

Dynamique et attractivité résidentielle

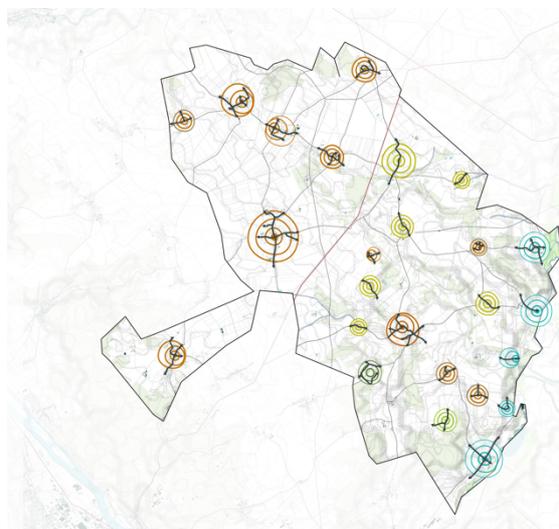
Les points d'appui reconnus, en matière de qualité résidentielle sont :

- Un **cadre de vie qualitatif** largement reconnu (paysages et patrimoines attractifs en limite du PNR, dynamique associative forte) et qui propose des **ambiances différenciées** (vallée de l'Epte, plateau, Vexin bossu)

Paysages remarquables - Source : atopia



- Une **organisation du territoire communal structurée** : 3 polarités (Ecos, Tourny, Fourges), qui permettent d'offrir un niveau de services de proximité (équipements, services administratifs, petits commerces), et un maillage de villages et de hameaux



- Une inscription dans des flux résidentiels dynamiques, à l’articulation entre Ile-de-France et Normandie, qui participent au **renouvellement démographique** (arrivée de jeunes ménages)
- Des **prix immobiliers et fonciers encore attractifs et concurrentiels**, à la jonction de l’influence des polarités franciliennes et normandes
- Une bonne desserte routière du territoire qui permet **d’accéder facilement aux services et équipements supérieurs et aux pôles d’emploi** des agglomérations normandes et franciliennes (Vernon, Gasny, Cergy, Magny-en-Vexin, Paris et sa petite couronne, communes yvelinoises)

Cependant, il existe des points de vigilance, d’après les constats réalisés dans le cadre du diagnostic, notamment :

- Une **diminution de la population** sur la période récente (2013-2018), en lien avec un **solde migratoire négatif** pour la première fois depuis la fin des années 1960
- Une **difficulté à fixer les classes d’âge les plus jeunes** sur le territoire communal qui conduit à un vieillissement structurel de la population en place
- Un **parc de logements homogène**, composé de grandes maisons occupées par leurs propriétaires, qui ne permet pas de répondre à l’évolution des besoins des ménages (décohabitations, séparations, augmentation de la part des familles monoparentales et des ménages d’une personne) → un besoin d’offre en logements de taille moyenne et en locatif, notamment social, pour atteindre l’objectif de la loi SRU
- Une **augmentation progressive du taux de vacance** (3% en 1999 contre 7% en 2018), pouvant, si la tendance se confirme, être le signe d’un déficit d’attractivité résidentielle de la commune
- Un parc de **logements construits avant 1970** relativement important (44% des résidences principales), nécessitant une attention quant à leur réhabilitation et au maintien de leur attractivité
- Une **densification perçue comme trop forte** : des terrains de plus en plus petits, entraînant des conflits d’usage (difficile cohabitation entre la fonction résidentielle et les activités agricoles notamment) et une dégradation de la qualité de vie (stationnement sur l’espace public, conflits de voisinage) pouvant conduire au départ de certains ménages « désillusionnés »

Dynamique et attractivité économique

Le territoire de Vexin-sur-Epte dispose de nombreux atouts, héritage de son passé ou intrinsèques à son territoire, sur lequel construire les bases de son attractivité future :

- Une **position stratégique**, à l'**articulation entre pôles d'emplois franciliens** (Cergy, Mantes-la-Jolie notamment, Paris et sa petite couronne) **et normands** (Vernon, Gasny et dans une moindre mesure Gisors, Evreux, Les Andelys)
- Une **part des emplois relevant de l'agriculture** qui distingue la commune des territoires environnants
- Un secteur économique marqué par la **prégnance des TPE / PME**, évitant la concentration de l'emploi dans quelques entreprises seulement
- Une **population plus active** qu'à SNA et dans la région
- Une richesse patrimoniale (bâtie et naturelle), support **d'activités de loisirs et de tourisme** et une proximité à des sites touristiques remarquables au-delà du territoire communal

Monuments Historiques



Eglises



Manoir du Bus



Pont d'Aveny



Allée couverte

Autres



Châteaux et manoirs



Sources



Moulins



Mares



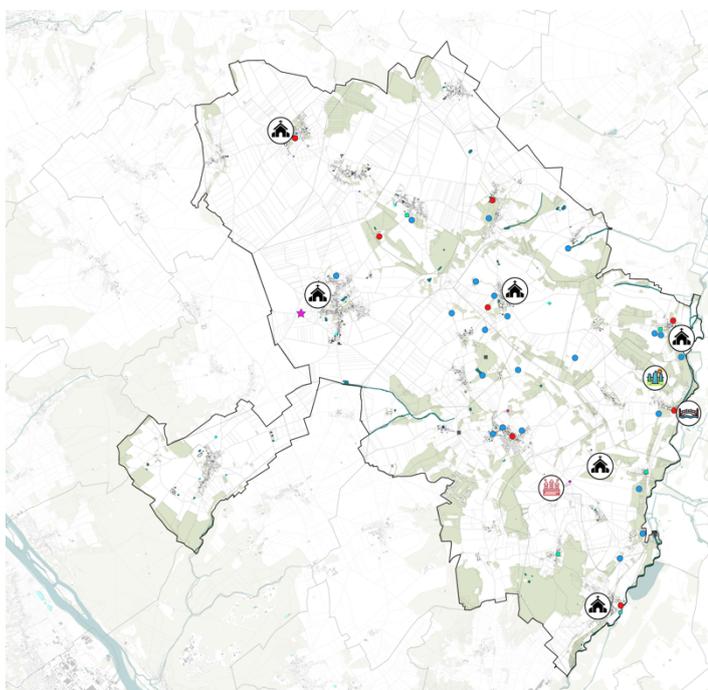
Lavoirs



Grottes



Moulin en pierre



Sa ruralité, caractéristique de son identité et véritable moteur pour le territoire (résidentiel, économique), est le corolaire d'une certaine inertie dans son évolution, provoquant certains décalages avec d'autres territoires de comparaison, facteur de certains points identifiés comme des éléments d'attention à prendre en compte :

- Une tendance à la **diminution du nombre des emplois** sur le territoire communal depuis 10 ans (2008-2018)
- Une **dépendance aux pôles d'emplois extérieurs**, connaissant pour certains des difficultés (déprise industrielle de la vallée de la Seine)
- Des **conflits croissants entre les activités agricoles et la fonction résidentielle** du territoire communal
- Une **insuffisance de mise en valeur des produits locaux, des circuits courts et du potentiel touristique et de loisirs de la commune**
- Une **qualité du réseau numérique encore à développer**, pouvant constituer un frein à la vitalité économique de la commune et à son attractivité
- Un **manque d'offre foncière et bâtie** en réponse aux demandes des **artisans locaux**.

Cadre de vie, aménagement, urbanisme

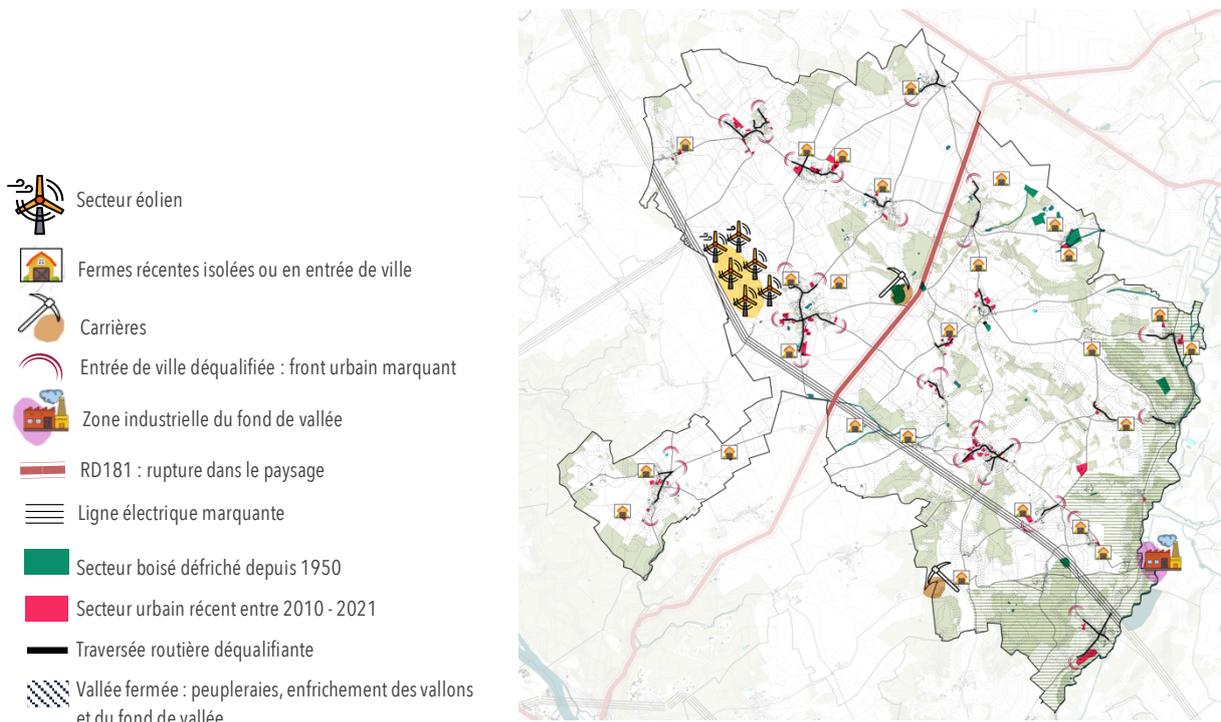
Dans la thématique du cadre de vie, de l'aménagement et de l'urbanisme, les points d'appui relevés, sont :

- Une **offre en services (équipements et commerces) existante correspondant à une offre de proximité**, en lien avec le caractère rural de Vexin-sur-Epte et la proximité de pôles de services à proximité de la commune (à Vernon notamment)
- Une restructuration de l'offre scolaire générant des **opportunités foncières** dans les cœurs des villages
- Une **proximité à trois gares** : Vernon, Bonnières-sur-Seine, Cergy-le-Haut, utilisées en fonction du lieu de résidence au sein de Vexin-sur-Epte et le développement d'initiatives de covoiturage, spécifiquement pour les déplacements domicile-travail vers Paris
- La présence de la **voie verte**, élément de mobilité douce intra-communale et support d'activités de loisirs et touristique, et de **chemins communaux** (tours de bourg)
- Une **mosaïque de paysages et d'identités emblématiques** qui ont conservé singularité et lisibilité : vallée de l'Epte / plateau / Vexin bossu
- La **sensibilité des acteurs locaux** quant à la connaissance / préservation / valorisation de cette diversité patrimoniale : paysages remarquables, nature ordinaire, patrimoine architectural vernaculaire, formes villageoises, etc

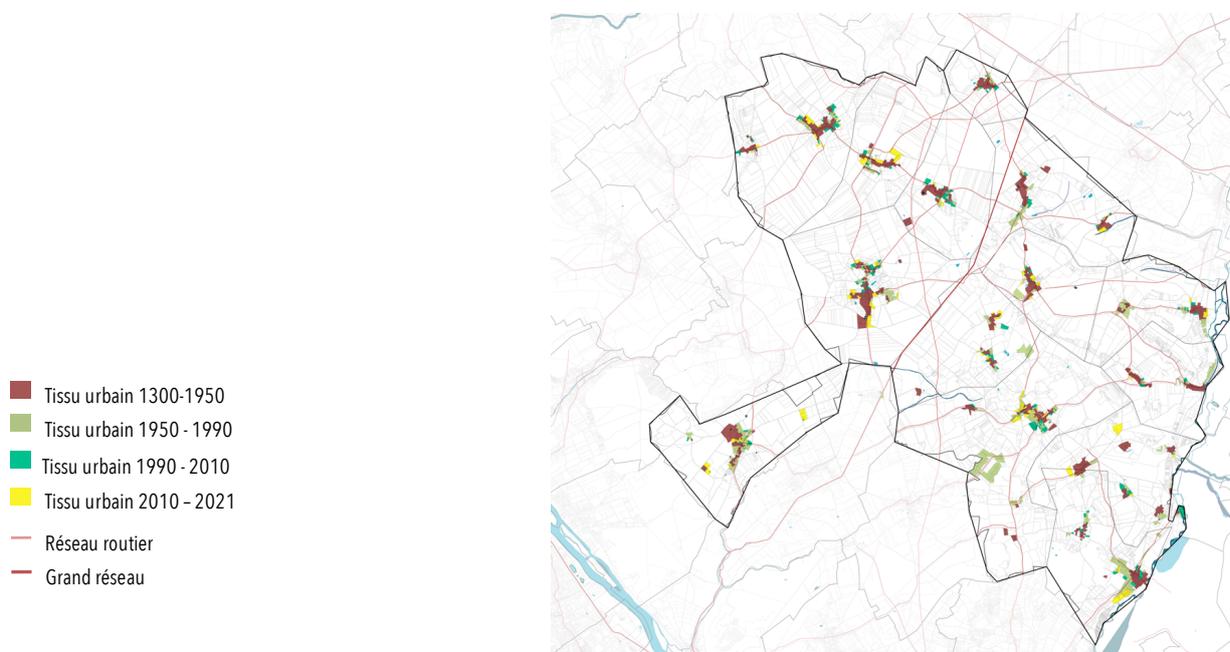
En constate aux points d'appui, des points de vigilance sont également identifiés :

- Une offre en services existante menacée par la **concurrence de pôles extra-communaux** : un enjeu prioritaire de maintien du niveau de services, voire de renforcement de la dynamique, dans les 3 villages pôles
- Un **déficit d'offre alternative à la voiture individuelle (transports en commun, covoiturage)** pour relier les points d'attractivité au sein de la commune (accès aux équipements, notamment scolaires) et au-delà du territoire communal (accès aux gares notamment) et des **difficultés à organiser les circulations** liées à la coupure urbaine et fonctionnelle constituée par la RD181 et à la topographie de Vexin-sur-Epte
- Des **sentiers et chemins communaux parfois peu entretenus et peu mis en valeur**, pourtant supports de découverte du patrimoine bâti et naturel et de mobilités douces entre les villages
- Un **appauvrissement et/ou une fermeture progressive de certains espaces ou paysages** dans la vallée de l'Epte
- Une **mauvaise intégration des nouvelles constructions** dans le paysage urbain, des gabarits non harmonieux, spécifiquement dans les hameaux, entraînant un risque de perte d'attractivité de la commune et de banalisation des paysages
- Des **extensions linéaires récentes**, tendant à allonger le profil des villages et à effacer la lisibilité des formes urbaines historiques

Installations et activités marquantes dans le paysage - atopia



Évolution de l'urbanisation de 1300 à nos jours - Source : atopia, données MAJIC



Ressources environnementales

Les caractéristiques environnementales du territoire montrent des éléments support pour le territoire :

- **Un patrimoine naturel d'intérêt reconnu** (site Natura 2000, ZNIEFF) et une diversité des milieux naturels (milieux humides, boisés, calcicoles, aquatiques, prairiaux)
- **La présence de réservoirs de biodiversité majeurs**, essentiellement localisés dans la vallée de l'Epte
- Des **potentiels de développement d'énergies renouvelables**
- Une bonne **valorisation énergétique des déchets et du bois**

Cependant, le diagnostic met également en avant des éléments caractéristiques du territoire menacés :

- Une **fermeture de certains milieux ouverts** (pelouses calcicoles et prairies)
- Une gestion de la **ressource en eau au bilan mitigé**
- Une **capacité de la STEP de Tourny bientôt atteinte**
- Une **importance des flux** (résidentiels et économiques) qui soumet le modèle de développement du territoire à une dépendance énergétique
- Un territoire contraint à de multiples risques naturels (inondation et cavités) et des **risques naturels parfois peu ou mal maîtrisés** (absence de documents cadres) qui renforcent **l'incertitude des stratégies d'aménagement et d'urbanisme**

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les intérêts et limites de la trajectoire engagée

L'analyse de la trajectoire engagée permet de déterminer le scénario dit « au fil de l'eau ».

Ce scénario est le résultat de l'absence de mise en place d'un projet à l'échelle de la commune de Vexin-sur-Epte et par conséquent de l'absence d'outils adaptés pour renforcer ou contrer les tendances observées.

Le tableau ci-dessous détermine les impacts à court et moyens termes de la poursuite de la trajectoire engagée :

| <i>INTÉRÊTS ET OPPORTUNITÉS</i> | <i>LIMITES ET RISQUES</i> |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'inscription dans les dynamiques métropolitaines (franciliennes et normandes) qui participe à l'attractivité de la commune, au maintien, voire au développement, de son offre en services et à la valorisation de son patrimoine urbain et naturel (réhabilitation de logements, préservation des éléments qui fondent la qualité du cadre de vie...). - Un développement et une mise en valeur des activités locales, notamment agricoles, et un développement du réseau numérique permettant d'accroître les opportunités pour les acteurs locaux (tant économiques que les habitants). - Un développement des activités de loisirs et de tourisme, qui engendre des retombées économiques locales. | <ul style="list-style-type: none"> - Un développement résidentiel subi, uniquement lié à la pression immobilière et foncière en Ile-de-France (accueil de ménages qui ne sont pas là par choix mais par défaut) et une fonctionnalité du territoire communal purement liée à l'habitation. - Une déqualification des paysages et des patrimoines et un manque de renouvellement du parc de logements entraînant des difficultés à maintenir à la population voire à attirer de jeunes ménages. - Une dissociation du territoire communal basée sur les unités paysagères (vallée de l'Epte / plateau / Vexin bossu) et le fonctionnement avec les polarités supra-communales (influence francilienne d'une part et influence normande d'autre part). - Un développement territorial de plus en plus dépendant de l'extérieur (absence de services et commerces de proximité), qui appelle la construction du nouveau modèle communal de Vexin-sur-Epte. |

Réponses apportées par le PADD aux conclusions du diagnostic

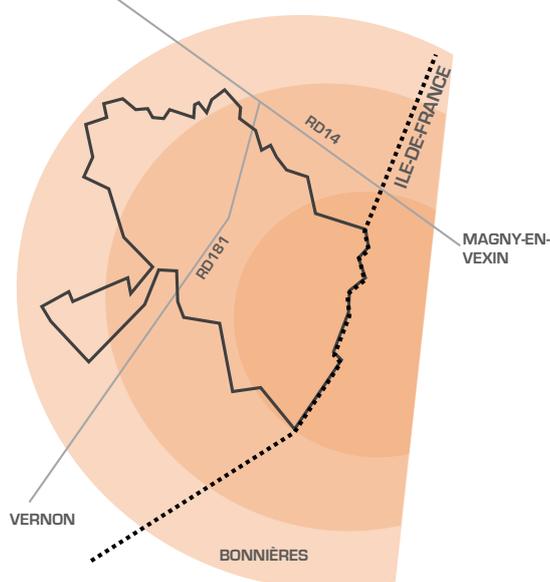
Afin d'établir le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Vexin-sur-Epte, trois scénarios d'aménagement du territoire ont été proposés, construits sur les leviers, les tendances de fond et les défis identifiés dans le diagnostic.

La démarche des « scénarios » repose sur une approche prospective visant à nourrir le débat et qui conduit à la mise en évidence d'une ambition pour la commune de Vexin-sur-Epte mais aussi les craintes et les points de vigilance à prendre en compte.

Le croisement des ambitions et des craintes ont permis d'établir le scénario dit « de référence ». **Ce scénario a été décliné en orientations** et en **objectifs**, elles-mêmes traduites dans le règlement du PLU, constituant ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Présentation des 3 scénarios analysés

Scénario 1 – Vexin la Francilienne



En 2032, Vexin-sur-Epte est **pleinement intégrée dans le fonctionnement de la région Ile-de-France.**

La commune est un territoire devenu principalement à **tonalité résidentielle**. La **démographie est à la hausse**, la population du territoire **rajeunit** avec l'arrivée de **familles avec enfants**.

Une offre en **transports en commun supra-communale** se constitue pour relier les **gares franciliennes** (Bonnières-sur-Seine et Cergy-le-Haut) et **Vernon**, bénéficiant désormais de la tarification **Navigo**.

Les effets positifs attendus

- Une **attractivité démographique et résidentielle renforcée** sur l'ensemble du territoire avec un effet de **gradation (à proximité du Val-d'Oise et de Vernon)**.
- **Le territoire rajeunit** en accueillant des **ménages avec enfants** attirés par la qualité du cadre de vie, la proximité de plusieurs pôles d'emplois, la présence d'une offre en services de proximité et l'attractivité des prix du foncier et de l'immobilier.
- **L'offre résidentielle se développe** sur l'ensemble du territoire.
- Des **synergies s'opèrent pour l'accès et aux équipements et aux services** en dehors du territoire communal (en Normandie et en Ile-de-France).
- **Le réseau de transports en commun se développe**, Vexin-sur-Epte étant intégrée dans des réflexions de plans de déplacements inter-régionaux.

Les effets négatifs envisageables

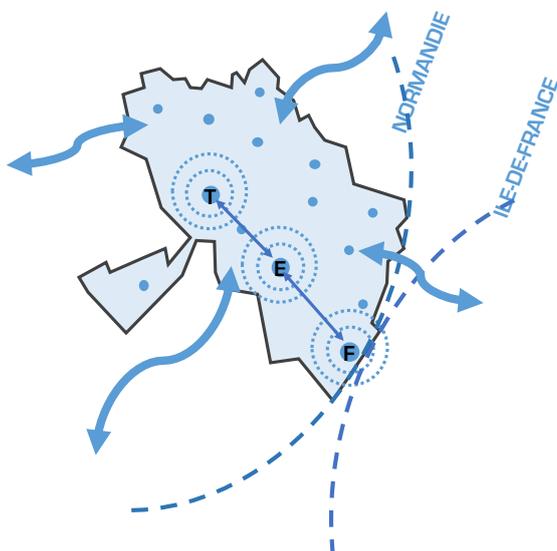
- **La forte demande résidentielle exerce une pression foncière accrue et un déséquilibre territorial** entre les parties de la commune qui bénéficient de l'attraction francilienne et les autres secteurs. En outre, des tensions s'observent entre anciens et nouveaux habitants et entre usagers de la commune (densification non maîtrisée, conflits avec les activités agricoles...).
- **Une hausse notable et croissante des migrations alternantes quotidiennes s'observe**, en lien avec le développement quasi exclusivement résidentiel du territoire, dans un contexte où l'offre en transport collectif bien qu'améliorée n'est pas encore optimale.
- **La pression est croissante sur l'environnement et les ressources locales sont fragilisées** du fait des développements résidentiels soutenus (hausse des besoins en eau potable, saturation des STEP, fragilisation des espaces naturels, difficulté de maîtrise des risques naturels).
- **Une banalisation du territoire est visible** (perte de l'image de commune rurale au cadre de vie de qualité) : déficit d'attractivité sur le long terme, dégradation de la qualité de vie à court terme.

Critique du scénario :

- Une perte de l'identité et du caractère rural de la commune est pressentie dans ce scénario.
- La notion de polarités communales est absente. Or, le projet doit permettre d'assurer des services et commerces de proximité.
- La stratégie d'attractivité auprès des habitants de la région parisienne est renforcée. Toutefois, la commune n'aspire pas à devenir une commune dortoir en périphérie de l'Ile-de-France. En outre, le projet de la commune doit veiller à répondre aux besoins de ses habitants avant de concevoir l'accueil de nouveau.

- Le développement du réseau de mobilité de l’Ile-de-France sur la commune semble peu probable. Il serait profitable aux habitants mais le projet de développement ne peut, à ce jour, se baser sur l’extension du réseau de mobilité de l’Ile-de-France.

Scénario **2** – le Maillon



En 2032, Vexin-sur-Epte conforte son **positionnement territorial** et joue pleinement son rôle de **maillon entre les régions Ile-de-France et Normandie**.

L'animation et l'organisation communale sont soutenues par un **trio de polarités** qui fonctionnent en complémentarité :

- **Tourny**
- **Ecos**
- **Fourges**

L'affirmation de ce trio et les actions menées pour **réduire l'effet coupure de la RD181 et relier les polarités entre elles** permettent de **dynamiser l'offre en services – commerce – équipements**.

Les effets positifs attendus

- et organisé préférentiellement sur les 3 pôles de la commune, à proximité des services et équipement structurants : Tourny, Ecos, Fourges.
- Une affirmation des pôles du territoire qui attirent les jeunes couples avec enfants et les biactifs, bénéficiant de la position d'interface entre la Normandie et l'Ile-de-France.
- Une économie et un foncier agricoles préservés par un développement contenu dans les villages ruraux, situés en retrait des trois polarités.
- Une économie présentielle (services) maintenue voire soutenue par la dynamisation des 3 pôles et qui bénéficie à l'ensemble du territoire.
- Des liaisons alternatives à la voiture développées entre les trois pôles et sur l'ensemble de la commune, vers ces points d'attractivité.

Les effets négatifs envisageables

- Un développement de la commune à deux vitesses : une dichotomie entre les villages pôles (et leurs abords) et le reste de la commune.
- Un déficit d'attractivité démographique et résidentielle et un vieillissement démographique des villages hors pôles.
- Une hausse des prix de l'immobilier et fonciers dans les villages pôles et un patrimoine en décrochage sur le reste de la commune.
- Le maintien voire le renforcement de la dépendance à l'emploi extérieur en lien avec un développement essentiellement résidentiel.

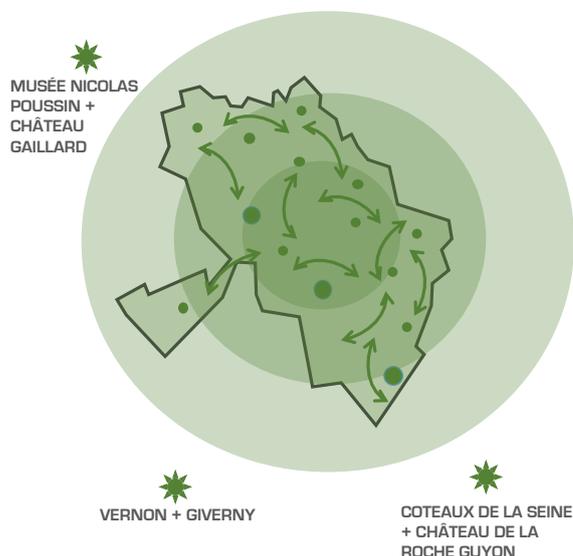
Critiques du scénario :

- Ce scénario rejoint l'envie communale de renforcer les pôles de Tourny et d'Écos et dans une moindre mesure celui de Fourges (à l'appui de son attrait touristique). Il privilégie ainsi, le développement sur ces polarités dont l'accroissement de l'offre en habitat, services et commerces serait profitable à tout le territoire.
- Néanmoins pour les autres villages, le projet de PLU doit accompagner le développement des outils pour encourager la réhabilitation ou le renouvellement du bâti pour veiller à leur

développement par réoccupation des friches (dont les équipements publics et les anciens corps de ferme).

- La coupure de la RD181 semble s’effacer mais reste néanmoins présente notamment s’il est souhaité connecter les polarités entre elles.

Scénario **3** – l’Ecosystème



En 2032, Vexin-sur-Epte conforte sa **qualité de vie rurale**. Aux portes du **PNR** du Vexin français et à proximité de points d’attractivité touristique majeurs, la commune préserve la **diversité et la complémentarité de ses espaces** à travers une valorisation de l’ensemble des composantes du cadre de vie :

- Valorisation des **patrimoines ruraux et villageois**
- Valorisation de l’**activité agricole**
- Valorisation **récréative et touristique**
- Préservation des **espaces naturels**

Les effets positifs attendus

- Un développement territorial qualitatif et mesuré, aux effets limités sur les milieux et les ressources naturelles.
- Une évolution des pratiques agricoles : une diversification de l’économie agricole en lien avec le tourisme et les loisirs, le développement de circuits courts...qui consolident la filière.
- Une montée en compétence des activités locales en matière de valorisation du patrimoine bâti (artisanat, réhabilitation du patrimoine vernaculaire, valorisation des cœurs de bourgs).
- Une image de la commune associée à une destination récréative et à un cadre de vie de qualité et préservé.
- Un maillage de modes doux qui se renforce, en lien avec le développement du potentiel récréatif et touristique et qui bénéficie également aux habitants au quotidien.

Les effets négatifs envisageables

- Une hausse des prix de l’immobilier et du foncier (en lien avec l’image qualitative renforcée de la commune et un développement qui ne consomme quasiment plus d’espace) et une difficulté pour les jeunes ménages actifs, les jeunes en formation, les familles monoparentales, les personnes seules de se loger sur le territoire communal.
- Une difficulté à maintenir voire renforcer l’offre en équipements – services – commerces du fait d’une diffusion – dilution du développement communal.
- Un développement économique lié à la saisonnalité des loisirs et du tourisme et qui peut limiter la création d’emplois pérennes.
-

Critiques du scénario :

- Ce scénario rejoint les ambitions exprimées par le conseil participatif sur la commune. Il aspire à un développement qualitatif, valorisant le patrimoine bâti et naturel de Vexin-sur-Epte, et exprime un objectif d’attrait touristique.
- De par la volonté de développement de type éco-villageois, ponctuel mais qualitatif, l’attrait du territoire se fait vers des personnes qui viennent par réelle envie et non pas par choix économique.
- L’extension urbaine y est limitée en favorisant le renouvellement urbain mais ceci nécessite un fort investissement de la puissance publique.
- Par diffusion des efforts de développement, les polarités existantes risquent de perdre en attractivité. Hors l’ambition communal et de maintenir voir de renforcer l’offre en services et commerces de proximité.

Une ambition déclinée en 3 Axes

L'ambition portée pour la commune de Vexin-sur-Epte à l'horizon 2032 est de maîtriser son développement programmé et d'assurer une organisation de la commune nouvelle cohérente, complémentaire et vecteur de lien, permettant d'apporter une réponse aux besoins des habitants.

Il s'agit également de porter une attention particulière à l'existant en encadrant la mutation des secteurs et en assurant le maintien des principes de proximité, complémentarité et connectivité des différents villages de la commune. Ainsi : « *aux portes du PNR du Vexin Français, Vexin-sur-Epte conforte son positionnement territorial en tant que maillon entre les régions Ile-de-France et Normandie, et affirme son identité rurale par sa qualité patrimoniale au service d'un projet urbain maîtrisé, équilibré et vecteur de liens* ».

Cette ambition s'exprime par une volonté de structurer l'aménagement communale de manière cohérente et rayonnante. Pour cela elle doit faire face à des enjeux d'organisation, de maintien d'attractivité et de développement soutenable :

- **Organisation** : le statut de commune nouvelle de Vexin-sur-Epte caractérise la commune par une multitude de villages et hameaux qui prennent place au sein d'un vaste espace agricole. L'enjeu de Vexin-sur-Epte est de mettre en synergie les différents potentiels des villages et d'aboutir à une organisation qui permet un accès aisé aux équipements, services et commerces pour tout habitant. L'accompagnement de la commune vers la définition d'une armature territoriale est essentiel pour la conception d'une commune cohérente, équilibré et solidaire.
- **Attractivité** : En appui des grandes infrastructures de transports qui traversent et desservent la Commune (Rd 181), Vexin-sur-Epte jouie d'un positionnement au cœur des dynamiques régionales entre l'Ile-de-France et l'agglomération veronnaise. Son positionnement d'un développement mixte et équilibré entre l'habitat, l'économie et les équipements confèrent aujourd'hui à Vexin-sur-Epte une attractivité qui soumet la commune à diverses pressions urbaines. La réalisation du PLU l'occasion d'affirmer le projet des élus notamment sur le maintien des notions de proximité, de mobilité, d'épanouissement personnel et d'un cadre de vie agréable pour une commune accueillante.
- **Développement soutenable** : Inscrit entre plusieurs bassins majeurs de biodiversité, la commune est soucieuse de concevoir le développement dans le respect de son environnement et notamment dans une volonté de maintenir la qualité de sa trame verte et bleue dans son tissu urbain. En constante réflexion sur les manières de concevoir une commune pérenne et agréable, le projet du PLU vise replacer l'environnement, en lien avec la santé, au cœur de tous projets.

L'atteinte de ces ambitions implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement. Cette stratégie est structurée par le PADD autour de 3 orientations qui constituent les grands axes du développement, eux-mêmes déclinés en objectifs et sous-objectifs :

La première orientation a pour ambition de définir et d'affirmer l'armature du territoire. Le statut de commune « nouvelle », fusion de 14 anciennes communes, nécessite de projeter une organisation communale cohérente, vecteur de liens et de la notion de proximité. L'armature communale projetée s'appuie sur le fonctionnement actuel de Vexin-sur-Epte qui se coordonne autour de deux polarités majeures, Ecos et Tourny, dont le rayonnement se doit d'être renforcé afin d'assurer une offre de services de proximité sur l'ensemble du territoire. A ce binôme, s'ajoute le village

de Fourges dont la localisation dans la vallée de l'Epte et le long de la voie verte permet de projeter une complémentarité des offres s'appuyant sur l'attrait touristique du secteur.

Outre, l'affirmation de cette armature, les élus ambitionnent à permettre le développement de chacun des villages par le renouvellement urbain dans le respect de leurs identités et la qualification des silhouettes bâties (dont les entrées de villages). Un processus de développement envisageable par le délaissement de divers sites suite à la restructuration administrative et scolaire sur la commune.

La mise en œuvre de cette politique s'accompagne d'une ambition de complémentarité des offres sur le territoire ainsi que le renforcement des solidarités entre les différents espaces habités de la commune. Par conséquent, le PLU aspire à développer le maillage de cheminements doux et sécuriser sur la commune et fluidifier les circulations pour garantir un accès aisé à tout habitant de la commune aux équipements et services.

La deuxième orientation vise à la maîtrise du développement économique sur Vexin-sur-Epte. Fort de situation entre l'agglomération vernonnaise et la région parisienne, la commune aspire à conforter son potentiel d'accueil de petites et moyennes entreprises adaptées au contexte local de commune rurale. S'appuyant notamment sur le développement du réseau numérique, la commune aspire à développer une offre économique qui s'adapte et répond aux nouvelles pratiques et mode de travailler.

Le projet du PLU ambitionne également à maintenir le caractère rural de la commune et, de ce fait, à pérenniser voire diversifier les activités agricoles. Ce point s'accompagne d'une réflexion sur les secteurs de transition entre les espaces habités et les espaces exploités à qualifier afin de garantir une synergie des fonctions sur le territoire.

Enfin, cette orientation vise renforcer l'attrait touristique de la vallée de l'Epte (voie verte, PNR du Vexin français, ...) pour en faire un réel axe de loisirs rayonnant, inscrit dans le réseau touristique régional. Il s'agit ainsi de permettre la mise en découverte du reste du territoire par une diffusion des activités touristiques de la vallée vers le plateau.

La troisième orientation s'attache à concevoir l'aménagement du territoire au profit du bien vivre des habitants du territoire. Il aspire à porter une réflexion d'aménagement en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères propres aux différents espaces qui composent la commune (urbain, agricole, vallée, plateau, etc.) mais également d'assurer le maintien de liens entre ces espaces. Il s'agit d'affirmer le bienfait que peut apporter un développement respectueux des systèmes écologiques sur le bien-être des habitants et l'appréciation de la commune mais également de retisser des liens entre l'Homme et son environnement, dans un contexte sensiblement rural.

Bien que les deux orientations précédentes participent également à l'amélioration du cadre de vie, cette troisième orientation se concentre sur le bienfait que peut apporter un développement respectueux des systèmes écologiques sur le bien-être des habitants et l'appréciation de la commune. Il place les trames écologiques comme un cadre de référence soulignant l'intérêt et la fonction du vivant dans la commune.

Ainsi, la matrice écologique devient un considérant de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune et un outil de gestion durable des ressources et de risques. Cette stratégie s'inscrit dans des enjeux extra-communautaires de transition climatique et de transition écologique auxquelles Vexin-sur-Epte ambitionne d'apporter une vigilance et des premiers éléments de réponse.

Dynamique économique et démographique envisagée par le PADD

Perspective démographique : un objectif de renouvellement corrélé à une politique volontariste

Le projet du PLU de Vexin-sur-Epte traduit l'ambition communal de maîtriser son développement démographique afin que celui-ci soit modéré et adapté aux capacités des équipements et infrastructures communales. De ce fait, sur les dix prochaines années, il est projeté une évolution démographique en deux temps :

- Un temps de stabilisation de la population visant à produire du logement pour répondre aux besoins de la population existante et à la restructuration des ménages (hausse du taux de séniors, hausse des familles monoparentales, hausse des petits ménages).
- Un second temps de croissance démographique modérée afin de parvenir à un équilibre qui permettra de maintenir les équipements publics, les commerces et les services sur la commune.

Le projet vise également à accompagner le renouvellement des ménages par l'attractivité auprès des jeunes ménages permise par une fluidité renforcée du parcours résidentiel sur la commune. Cette stratégie revient à développer une offre adaptée aux personnes séniors et petits ménages afin de libérer les grands logements qu'ils occupent.

Le projet de PLU projette ainsi que les 10 prochaines années une population d'environ 6100 habitants, c'est-à-dire un gain d'environ 150 habitants par rapport à la population de 2019. **Cette croissance démographique représente une hausse annuelle de + 0,25% habitant.**

Cette croissance n'est pas envisagée de manière homogène sur l'ensemble du territoire au regard de la stratégie d'aménagement définie dans le PADD de renforcer les pôles de Tourny et Écos puis dans une moindre mesure Fourges. Toutefois, les autres villages de la commune devront maintenir leur population. Pour cela, il est projeté l'optimisation des enveloppes urbaines des villages par densification et renouvellement notamment sur le patrimoine communal afin de poursuivre l'accueil d'habitants sur l'ensemble de Vexin-sur-Epte.

Concernant le développement économique, la commune n'offre que peu de foncier pour les activités souhaitant se pérenniser ou se développer sur la commune. Même si la zone sur le village de Tourny est en cours d'aménagement (zone Ux), le village d'Écos, lui ne dispose plus d'espace d'accueil des entreprises. La commune de Vexin-sur-Epte projette par conséquent la création d'une zone artisanale et d'équipement sur le village d'Écos dans le prolongement de la zone existante. Cette nouvelle zone vise à répondre au besoin des petits artisans du territoire mais également au besoin induit par la structuration des services de secours.

Des objectifs de production de logements adaptés au profil des ménages et au renforcement des polarités

Définition du point mort pour assurer le maintien de la population existante

La méthode du « point mort » a été utilisée afin d'évaluer les besoins en logements de la population du territoire projetée pour les 10 prochaines années.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche permettant de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet un logement neuf ne permet pas seulement d'accueillir de nouveaux ménages au service de la croissance de la population, il contribue également à servir les besoins de la population en place, qui sont de :

- 

Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages, le desserrement.
 Sur le territoire, la taille moyenne des ménages est relativement faible avec une moyenne de 2,51 personnes/ménages en 2019.
 Malgré des nuances internes au territoire, l'hypothèse d'une poursuite du desserrement des ménages est envisagée pour les années à venir : de 2,51 personnes/ménages à 2,44. Le vieillissement de la population et l'augmentation des familles monoparentales sont des facteurs de réduction de la taille des ménages.
 Aujourd'hui, près de 23% de la population a plus de 60 ans et plus de 11% des ménages sont des familles monoparentales. Cependant, l'attractivité du territoire auprès des jeunes couples avec enfant tend à amoindrir la diminution du nombre de personnes par ménage.
- 

Maintenir le taux de résidences secondaires dans parc de logements. Ce taux de résidence secondaire est stable depuis 2013, représentant près de 9% du parc. Le projet du PLU vise essentiellement à l'accueil de nouveaux ménages en résidence principale. Par conséquent, il n'est pas projeté une évolution significative de logements secondaires sur le territoire.
- 

Diminuer le taux de logements vacants afin de favoriser la remise sur le marché de logements existants. En effet, sur les dernières années une hausse de la vacance immobilière a été observée, atteignant en 2019, 7,1% du parc. Néanmoins, depuis cette date, le marché immobilier sur la commune c'est « tendu ». Une vacance d'environ 6,5% est nécessaire pour le territoire afin de maintenir un équilibre en l'offre et la demande. L'objectif est donc de maintenir le taux de vacance immobilière tout en permettant une croissance du nombre d'habitations sur le territoire. Ainsi, la production de logements pour les 10 prochaines années vise à une remobilisation du parc vacant notamment par réemploi des logements de fonction (logement de maître d'école) qui n'ont plus d'occupation.
- 

Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage : le renouvellement du parc de logements. Multiplier et faciliter les opérations en renouvellement urbain sont des objectifs pour les prochaines années. Toutefois, le territoire compte un parc de logements relativement jeune pouvant être amélioré par des opérations de rénovation énergétique. Ainsi, la perte d'habitat par destruction est minime sur le territoire et s'accompagne généralement d'une opération de reconstruction. De ce fait, cette variable n'est pas prise en compte dans la définition du besoin en logements.

Ainsi, le point « mort » de la commune de Vexin-sur-Epte, qui résulte de la somme des 4 variables ci-dessus est d'environ 56 logements à produire pour maintenir la population en place. Il se résume de la manière suivante :

| Variable | Le desserrement des ménages  | Le taux de résidence secondaire  | Le taux de logements vacants  | La part de renouvellement  |
|---------------------------------|--|--|--|--|
| Évolution pressentie | Une diminution du nombre de personnes par ménage de 2,51 à 2,44. | Maintien du taux existant. | Diminution du taux de vacance à 6,5% | Équilibre des productions entre destruction et reconstruction. |
| Production de logements induite | +72 | 0 | -15 | 0 |

Les raisons et les moyens de production de logements

La production de logements sur le territoire de Vexin-sur-Epte se justifie donc par 2 ambitions :

- Stabiliser la population sur le territoire → Cette stabilisation de la population nécessite une production d'environ **56 logements** pour les 10 prochaines années ;
- Accueillir durant les 10 prochaines années environ 150 nouveaux habitants → Pour répondre au besoin induit par la croissance démographique modérée, environ **62 nouveaux logements** sont à produire.

| | | |
|---|---|----------------------------------|
| | <i>Croissance de population nette 2020-2030</i> | + 150 personnes |
| ÷ | <i>Taille moyenne des ménages</i> | 2,44 personnes par ménage |
| = | Besoin constructions neuves pour de nouveaux habitants | |

Le besoin de production total de logements dans le cadre du projet du PLU de la commune de Vexin-sur-Epte est d'environ 120 logements pour les 10 prochaines années.

Cette production de 120 logements est projetée par différents modes de production, synthétisé dans le tableau suivant :

| Modes de production sans extension urbaine | | | Mode de production avec extension urbaine |
|--|---|--|--|
| <p>Le renouvellement « Détruire pour reconstruire »</p>  | <p>Le réemploi « Réhabiliter pour habiter »</p>  | <p>La densification « Combler et diviser »</p>  | <p>L'extension « Consommer pour développer »</p>  |
| <p>Le renouvellement consiste à renouveler l'occupation d'un terrain artificialisé en faveur d'une opération d'habitat.</p> <p>Dans le projet du PLU, le renouvellement est mis en œuvre notamment sur les équipements publics sans fonction (anciennes mairies, anciennes écoles, ...).</p> <p>Cette stratégie est lisible à travers les OAP de renouvellement permettant d'envisager la production d'une dizaine de logements.</p> | <p>Le réemploi vise à réhabiliter du logements vacants ou à changer la destination d'un bâtiment existant en faveur du logement.</p> <p>Dans le projet du PLU, le réemploi est mis en œuvre à travers l'objectif de diminution de la part de logements vacants consistant à réhabiliter les logements de fonctions inoccupés et à travers les possibilités de changements de destination d'édifices de caractère.</p> <p>Cette stratégie est lisible à travers les OAP de renouvellement et à travers le repérage de potentiels changement de destination. Elles permettent d'envisager la production d'une quinzaine de logements.</p> | <p>La densification vise à optimiser le foncier constructible au sein des villages et grands hameaux.</p> <p>Dans le projet du PLU, la densification des enveloppes villageoises est envisagée de manière raisonnée afin de préserver le cadre de vie rural de la commune.</p> <p>L'estimation du potentiel de densification est d'environ une trentaine de logements (cf. chapitre III, suivant).</p> | <p>L'extension urbaine consiste à consommer des espaces non urbains.</p> <p>Dans le projet du PLU, l'extension urbaine n'est projetée que pour répondre au strict besoin de production de logements non pourvu par les modes de production sans extension urbaine.</p> <p>Cette stratégie est lisible à travers les zones 1AUh du PLU. Elles permettent d'envisager la production d'une soixantaine de logements (120 logements à produire – les 10 produits par renouvellement – les 15 produits par réemploi – les 30 produits par densification).</p> |
| 50% de la production de logements | | | 50% de la production de logements |

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

La modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel

Au regard des besoins en logements induit par les objectifs de croissance modérée de la population, le PLU prévoit la production d'une soixantaine de logements en extension urbaine.

En réponse au PADD, visant à renforcer les polarités majeures du territoire, le développement de l'habitat par extension urbaine est essentiellement prévu sur le village de Tourny (2,0 ha) et le village d'Ecos (0,7 ha). Le développement des autres villages est projeté par des opérations de renouvellement / réhabilitation du patrimoine de la commune.

Par exception, le village de Cantiers accueille une zone d'extension urbaine limitée (0,4 ha). Ce choix résulte d'un faible potentiel de densification à court et moyen termes sur le village, d'absence de projet de renouvellement et de la pression foncière exercée par la proximité immédiate (2km) de la polarité des Thilliers-en-Vexin.

Afin de limiter la consommation foncière et d'optimiser le foncier, une densité brute minimale de 20 logements par hectare a été déterminée dans les OAP des sites en extension urbaine. Cette densité, appliquée au regard des orientations du SCoT en cours d'élaboration, permet de projeter la réalisation des 60 logements en extension urbaine en ne consommant que 3,1 ha à vocation résidentielle sur les dix prochaines années.

En outre, le village d'Ecos comprenant un secteur de projet par renouvellement urbain, celui-ci est privilégié au secteur en extension urbaine par la mise en place d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation dans l'OAP du secteur d'extension.

La modération de la consommation foncière pour le développement économique

La consommation induite par les ambitions de développement économique se concentre sur la création d'un nouvel espace d'activités sur le village d'Ecos afin d'être cohérent avec les orientations du PADD.

Cette zone est limitée à 1,47 ha permettant de boucler avec cohérence l'enveloppe urbaine d'Ecos et de s'inscrire dans la continuité de la zone existante. Ces principes sont repris dans l'OAP sectorielle spécifique sur le site. Les principes de l'OAP est le périmètre du site de développement d'une zone d'activités ne permet pas de projeter l'installation d'une grande industrie mais axe pour l'installation de petits artisans regroupés.

La modération de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années

Au total, le projet du PLU projette la consommation de 4,6 ha de terres agricoles, naturelles ou forestières. Cette consommation s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et résilience visant à réduire par 2 la consommation passée entre 2011 et 2021 (10 ha).

A la différence de la consommation foncière passée, le PLU projette une consommation concentrée sur les polarités majeures du territoire.

III. ANALYSE FONCIÈRE

Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Méthodologie

L'observatoire de l'artificialisation des sols

Dans le cadre du Plan Biodiversité, le CEREMA, l'IGN et l'IRSTEA ont mis en place un observatoire dédié à l'analyse de l'artificialisation des sols, sous le pilotage des ministères de la Transition écologique et solidaire, de l'Agriculture et de l'alimentation, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Cet outil de mesure permet de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune. Il donne les moyens aux territoires et aux citoyens de suivre, via internet, l'évolution de l'artificialisation et plus largement à terme de l'occupation et de l'usage des sols. **Ces données permettent ainsi aux documents d'urbanisme de faire un historique de leur consommation d'espaces durant les 10 dernières années.** La différenciation des surfaces par rapport à leur destination (habitat, activités, zones commerciales...) par territoires est également disponible » (extrait du site internet de l'observatoire).

Définition et méthodologie pour mesure l'artificialisation des sols

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

L'observatoire de l'artificialisation des sols repose sur l'analyse des fichiers fonciers. Ces fichiers sont une base de données retraitée par le CEREMA à partir des données « MAJIC ». Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface artificialisée et non artificialisée.

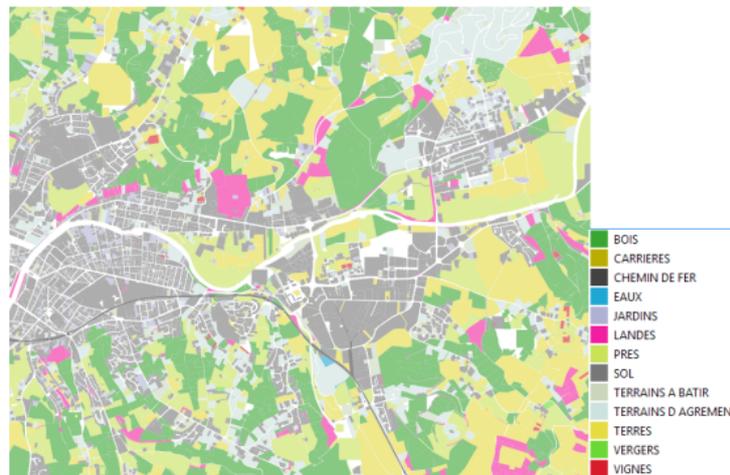
Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc l'artificialisation. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, on en retrouve les traces dans la base.

Chaque parcelle est subdivisée en une ou plusieurs « subdivisions fiscales », autrement appelées « suf ». Chacune de ces 'sufs' est classée en une des 13 catégories ci-dessous. Cette donnée est ensuite agrégée à la parcelle. Ainsi, une parcelle possédant une suf de 1 000 m² de terres et une de 2 000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes.

| Catégorie de la suf | Signification |
|---------------------|---------------------|
| 01 | Terres |
| 02 | Près |
| 03 | Vergers |
| 04 | Vignes |
| 05 | Bois |
| 06 | Landes |
| 07 | Carrières |
| 08 | Eaux |
| 09 | Jardins |
| 10 | Terrains à bâtir |
| 11 | Terrains d'agrément |
| 12 | Chemin de fer |
| 13 | Sol |

Liste des catégories fiscales définies dans les Fichiers fonciers

On obtient ainsi, à l'échelle parcellaire, une cartographie de l'occupation des sols, selon la surface dominante.



Occupation des sols majoritaire selon les Fichiers fonciers

Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage.

En particulier, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. Ne sont pas cadastrés : les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ; les eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ; les rivages de la mer ; les lacs s'ils appartiennent au domaine public ; les canaux de navigation de l'État non concédés.

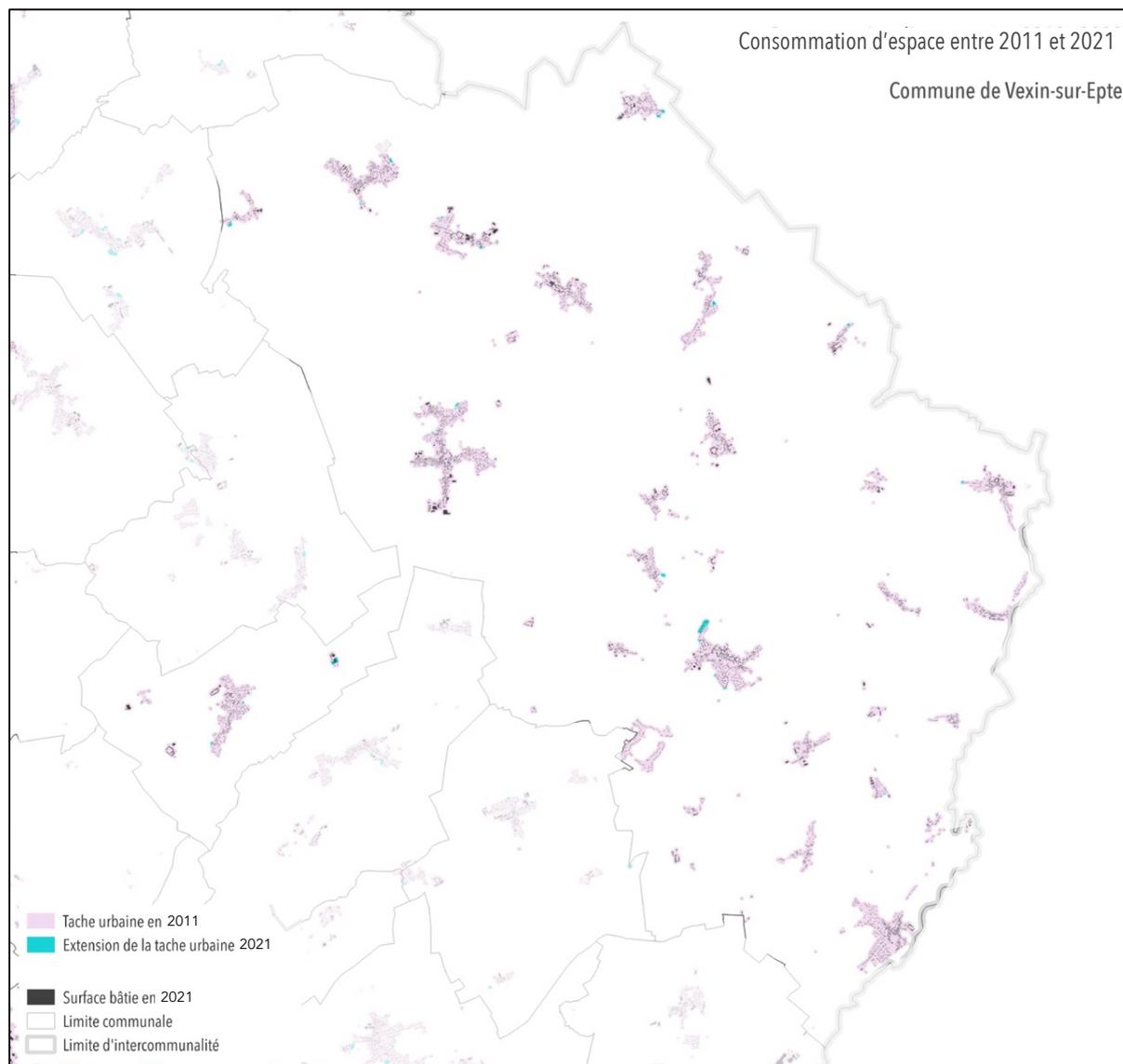
Les chiffres produits reprennent ainsi l'artificialisation qui a lieu sur l'espace cadastré : l'artificialisation de l'espace non-cadastré (cependant minime) n'est pas observée.

Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a cependant montré qu'une partie des bâtiments n'était ainsi pas présente dans la base. **Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de l'artificialisation due aux propriétés publiques.**

- **Les terrains militaires ont un classement qui peut être instable** : certains camps peuvent ainsi changer d'occupation fiscale d'une année à l'autre, sans changement d'usage physique du sol. Dans ce cadre, et au vu des surfaces importantes, il est souhaitable de les traiter à part afin d'éviter que ces changements impromptus ne faussent les résultats.
- **Les golfs ont subi une modification fiscale en 2015**, qui clarifie leur classement cadastral pour le passer en « artificialisé ». Dans les données brutes, on assiste ainsi à une très importante artificialisation entre 2014 et 2015, uniquement due à ce changement fiscal. Dans ce contexte, il est donc nécessaire de traiter à part les golfs pour éviter de fausser les résultats. Les golfs ne seront donc, dans ce contexte, pas considérés comme de l'artificialisation.
- **Certaines parcelles ont leur somme des surf (subdivisions fiscales) différentes de la surface totale de la parcelle.** En d'autres termes, la somme des parties est différente de l'enveloppe. Il est donc nécessaire de traiter ces cas particuliers.

Résultat à l'échelle de la commune de Vexin-sur-Epte

Entre 2011 et 2021, c'est environ 10 ha de terres agricoles, naturelles ou forestières qui ont été consommées sur la commune de Vexin-sur-Epte. Cette consommation, essentiellement résidentielle, est diffuse sur le territoire.



Capacité de densification et de mutation des enveloppes urbaines

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis concerne ici le résidentiel. Elle s'est appuyée sur la méthodologie suivante :

- Etape 1 : Délimitation des enveloppes urbaines, constituant le périmètre d'étude.
- Etape 2 : Identification des potentialités dans les enveloppes urbaines.
- Etape 3 : Hiérarchisation des disponibilités dans les enveloppes urbaines.
- Etape 4 : Estimation des potentialités.

L'analyse a été réalisée sur la base de traitements géomatiques (SIG), d'observation de la photo aérienne, de visites de terrain et de réunions avec les élus de la commune afin d'aboutir à un travail réaliste et pertinent.

1. Méthodologie de définition des enveloppes bâties

L'objectif de cette première étape a visé à définir le périmètre d'étude de l'analyse des possibilités de densification et de mutation. La méthode est présentée dans les schémas ci-dessous.



Dans le cadre de la commune de Vexin-sur-Epte, composée de divers villages et hameaux, l'analyse des potentiels terrains mobilisables a été portée en priorité sur les villages (constituant historiquement des bourgs communaux) puis sur les hameaux de grandes tailles (plus de 30 bâtiments regroupés et continus, soit le village de Saint-Remy et celui d'Aveny). Les reste des entités bâties (autres hameaux ou écarts) ne font pas l'objet d'une analyse des potentiels de densification puisque ces entités ont été classé in fine en zone A ou en zone N du PLU.

L'analyse des capacités foncières en intensification de l'enveloppe bâtie

Au sein des enveloppes urbaines définies à l'étape 1, plusieurs types de potentialités ont été identifiés : des terrains libres, des jardins d'habitation, des champs enserrés dans le tissu, des vergers, des boisements, des parcs de grandes propriétés, les friches. Sur la commune de Vexin-sur-Epte, cette analyse fait apparaître un potentiel foncier de près de 9 ha, réparti sur l'ensemble de la commune.

Toutefois, au-delà du seul repérage des potentialités réalisées à l'étape 2, l'analyse a constitué à hiérarchiser ces potentiels afin de proposer une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réaliste, tenant compte d'une part du degré d'occupation des sites et, d'autre part, des facilités d'aménagement de chaque terrain identifié.

- Le **degré d'occupation** d'un site correspond à son usage et à la présence ou non de constructions. Le terrain est-il utilisé ? Abrite-t-il des constructions ? Sont-elles dures ou légères ?
- La **facilité d'aménagement** traduit la faisabilité de densification / mutation d'un terrain. Elle est basée sur les caractéristiques intrinsèques du terrain (relief, talus, risques, pollutions, éléments techniques tels que des lignes électriques, des transformateurs, des bassins de rétention...) mais également son degré d'accessibilité (route dangereuse, absence de réseau viaire...) et la connaissance des élus des communes du territoire concernant le potentiel de mutation du site. Certains terrains sont en effet marqués par une rétention foncière forte et immuable depuis plusieurs années voire décennies.

Trois classes dues à la facilité d'aménagement ont été déterminées :

-  Terrains identifiés en niveau 1, caractérisés par un potentiel de densification et de mutation fort. Ils regroupent :
 - Des terrains libres, sans difficultés d'accès ni difficultés d'aménagement,
 - Des jardins d'habitations « non paysagers » (c'est-à-dire sans arbres de haute tige, sans traitement végétal particulièrement soigné, sans décorations et ornements multiples...) et sans piscines enterrées, sans difficultés d'accès ni difficultés d'aménagement.
 - Les friches de propriété publique.
-  Terrains identifiés en niveau 2, caractérisés par un potentiel de densification et de mutation moyen. Ils regroupent :
 - Des espaces de cultures en milieu urbain (prairie, vergers ou jardins potagers),
 - Des terrains libres mais caractérisés par des difficultés d'accès ou des difficultés d'aménagement,
 - Des jardins d'habitations paysagers, d'accès facile et sans difficultés d'aménagement.
 - Des jardins d'habitations non paysagers mais caractérisés par des difficultés d'accès ou des difficultés d'aménagement,
 - Les friches de propriété privée.
-  Terrains identifiés en niveau 3, caractérisés par un potentiel de densification et de mutation faible. Ils regroupent :
 - Des ensembles boisés en milieu urbain,
 - Des parcs et jardins associés à des grandes demeures de qualité patrimoniale,
 - Des terrains libres ou jardins d'habitations mais caractérisés par des manques d'accès et des difficultés d'aménagement,
 - Des jardins d'habitations abritant des piscines enterrées,
 - Des terrains comprenant au moins un risque naturel.

Remarque méthodologique : Par application des prescriptions du SCoT en cours d'élaboration, pour les cœurs d'ilots dont la surface fait plus d'un hectare, seul 1 ha est comptabilisé dans la densification du tissu urbain. La surface restante sera à considérer comme de l'extension urbaine. Pour limiter la constructibilité de ces terrains et conserver l'aspect végétalisé de ces cœurs d'ilots, une trame de protections des jardins et parcs en zone urbaine leur a été apposée.

Les cartographies d'analyse sur les 16 entités bâties à renforcer sur Vexin-sur-Epte sont présentées ci-après.





Résultat à l'échelle de la commune de Vexin-sur-Epte

Le tableau ci-dessous fait état du cumul des surfaces selon la facilité d'aménagement. Ainsi, sur l'ensemble de Vexin-sur-Epte, le potentiel de densification sur les 10 prochaines années est estimé à environ 60 logements.

Tableau de synthèse du potentiel de logements en densification :

| Facilité d'aménagement | Surface (ha) | Application de la densité brute SCoT | Nombre brut du potentiel de logements estimés | Rétention foncière appliquée | Nombre retenu du potentiel de logements (avec rétention foncière) |
|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|---|------------------------------|---|
| 1 - facilement mobilisable | 5,075 | 12 | 61 | 25% | 46 |
| 2 - moyennement mobilisable | 2,202 | 12 | 26 | 50% | 13 |
| 3 - difficilement mobilisable | 1,548 | 12 | 19 | 100% | - |
| Total | 8,825 | 12 | 106 | | 59 |

Explication du nombre retenu :

- Un taux de rétention foncière de 25% est retenu sur le potentiel des terrains facilement mobilisable. Ce taux est justifié par le fait que certains de ces terrains accueilleront des annexes ou ne seront pas mis en vente dans les 10 prochaines années ;
- Le potentiel des terrains moyennement mobilisables n'est retenu que pour moitié : il s'agit de jardin d'agrément ou de terrains concerné par des problématiques de multipropriétaire. Il est retenu que seul un potentiel sur deux se réalisera dans les 10 prochaines années ;
- Le potentiel des terrains dits difficilement mobilisables ne sont pas retenus pour les dix prochaines années : il s'agit essentiellement de terrain en limite de l'enveloppe urbaine, rencontrant des difficultés d'accès, ou de terrains concernés par des problématique de ruissellement ou autres risques.

Par conséquent, le potentiel de logements retenu par densification de l'enveloppe urbaine de la commune est d'une soixantaine de logements. Ce potentiel exclu les récents lotissements sur la commune aux prémices de construction ou récemment accordés dont notamment un lotissement sur le village de Fourges.

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'orientation n°1 du PADD dans les pièces règlementaires

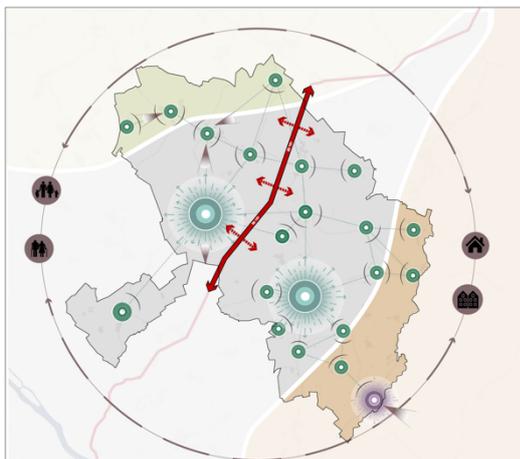


Illustration de l'orientation 1 du PADD

L'orientation 1 du PADD, « **Une commune nouvelle, pôle rural de l'agglomération, dont le développement est à structurer** » a pour objectif de :

- affirmer une **organisation communale multipolaire**, s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourny-Fourges ;
- faire du **renouvellement rural le levier** du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte ;
- œuvrer pour la mise en place de **circulations efficaces** et apaisées à l'échelle du territoire.

Pour retranscrire ces objectifs, les pièces règlementaires du PLU ont été rédigées de manière complémentaire afin de faire transparaître ces éléments.

Objectif 1 : Affirmer une organisation communale multipolaire, s'appuyant sur le triptyque Ecos-Tourny-Fourges

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP |
|---|---|--|
| <p>L'<u>OAP Commerce</u> traduit la volonté de développement de commerces importants uniquement sur les communes de Tourny et d'Écos, tout en affirmant la vocation touristique de la commune de Fourges.</p> | <p>Le zonage dispose de <u>zones UA1, UA2 et UA3</u>, permettant de différencier les tissus de centralité des villages de Tourny, Écos (UA1) et Fourges (UA2) des autres villages du territoire (UA3).</p> <p>La zone UA1 reflète les ambitions en matière d'accueil de fonctions économiques, d'équipements publics structurants et des objectifs supérieurs en densification du tissu bâti. La spécificité touristique de Fourges (UA2) se retrouve au travers de vocations touristiques fléchées dans ce type de zone, ainsi qu'au travers d'attentes patrimoniales supérieures. Les autres centralités du territoire sont identifiées dans la zone U3, permettant d'assurer la souplesse nécessaire au sein de ces secteurs pour assurer le maintien de leur vitalité.</p> <p>Des <u>dispositions favorables aux constructions bioclimatiques</u>, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages.</p> | <p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : L'OAP commerce permet de cibler la création de l'offre de commerces importants au sein des communes pôles. Le règlement permet de traduire l'ambition pour l'ensemble des autres fonctions souhaitées au sein de ces centralités</p> |

Objectif 2 : Faire du renouvellement rural le levier du développement maîtrisé et durable de Vexin-sur-Epte

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP |
|---|---|--|
| <p>Les <u>OAP sectorielles</u> en renouvellement (75%) et en extension (25%) donne pour vocation à ces secteurs (dans leur majorité), la production de logements permettant de créer un parcours résidentiel (au travers la création de logements seniors, venant en complémentarité de l'offre résidentielle existante).</p> <p>L'<u>OAP Patrimoine</u> permet d'assurer la préservation de l'environnement du patrimoine et sa valorisation dans le paysage (par exemple, en identifiant notamment les vues remarquables, telles qu'identifiées dans le PADD). Elle vient, en complément de cela, donner les principes permettant de préserver le patrimoine (grands domaines et petit patrimoine).</p> <p>L'<u>OAP Franges urbaines</u> permet la prise en compte des silhouettes urbaines, assure le maintien des coupures urbaines entre les villages.</p> | <p>La définition de <u>prescriptions visant à protéger les éléments constitutifs du patrimoine urbain et paysager</u> de la commune sur le zonage, notamment des <u>bâtiments remarquables à protéger</u>, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</p> <p>Les bâtiments remarquables identifiés dans le PLU correspondent à des grandes propriétés à l'architecture de qualité, marquant le paysage de Vexin-sur-Epte. Le règlement prévoit l'interdiction de leur démolition (sauf dérogations) et précise les conditions de leur évolution.</p> <p>En outre, le zonage a été défini dans un souci de <u>valorisation des formes urbaines</u> existantes. A ce titre il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone UA (et des sous-secteurs UA1 UA2 et UA3), spécifiques aux <u>bâti anciens des centralités</u> de la commune ; - Une zone correspondant à <u>l'habitat individuel pavillonnaire</u> (UP), - Une zone dédiée aux <u>grands éléments patrimoniaux</u> disposant d'un caractère à préserver et à valoriser, notamment dans un cadre touristique (Nt) <p>Le règlement identifie la <u>vallée de l'Epte en zone N</u>, permettant la différenciation de ces paysages avec ceux du <u>plateau, majoritairement en zone A</u>.</p> <p>Les vocations de ces zones, associées aux fonctions existantes de ces espaces permettent de conforter et d'assurer la différenciation de gestion de ces espaces, évitant leur uniformisation ;</p> <p><u>Des hameaux et écarts en zone agricole (A) ou naturelle (N)</u> permettent de préserver les caractéristiques rurales ou naturelles de ces espaces caractéristiques de la ruralité du territoire.</p> | <p>En complémentarité des intentions développées dans les OAP, le règlement identifie les secteurs spécifiques dans lesquels appliquer ces principes (notamment pour le patrimoine dans les zones Nt)</p> <p>Les zones AUh et AUx identifiées dans le règlement permettent l'identification la délimitation conforme des secteurs, permettant d'assurer la protection des espaces naturels agricoles et Forestiers au cours de l'application du PLU.</p> |

Objectif 3 : Œuvrer pour la mise en place de circulations efficaces et apaisées à l'échelle du territoire

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP |
|---|---|---|
| <p>L'OAP <u>Voies douces</u>, vise la création d'un maillage cyclable. Celui-ci en accord avec le PADD, vise la création d'un maillage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primaire et secondaire permettant de relier les communes pôles (Écos, Tourny et Fourges/voie verte) assurant un accès facilité aux éléments structurants dont disposent ces villages ; - Diffus, permettant de relier l'ensemble des villages du territoire entre eux et ainsi, faciliter les liaisons intervillages et l'accès aux points d'attractivité. <p>Cette OAP vise également, au sein des centralités du territoire, d'augmenter la présence du vélo, au travers un aménagement orienté vers les aménagements cyclables.</p> <p>La RD181, identifiée dans le PADD comme un élément d'infrastructure scindant la commune est également traité au sien de cette OAP au travers des recommandations d'aménagement de l'intersection entre cette voie et le futur maillage mode doux.</p> | <p>Dans le règlement, des <u>emplacements réservés</u> sont délimités. Ceux-ci veilleront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'élargissement des voiries (permettant d'améliorer leur accessibilité à l'ensemble des publics) et la création de poches de stationnement à proximité des équipements structurants de la commune (pour faciliter leur accessibilité) ; - la sécurisation de la traversée de la RD181 ; - l'achèvement du maillage cyclable sur les portions ne disposant pas de possibilités de transformation d'infrastructures existantes. | <p>Les ambitions de cet objectif sont traduites dans l'OAP thématique.</p> <p>Le règlement, au travers de ses emplacements réservés, assure que la commune sera en possibilité de réaliser les actions nécessaires sa mise en pratique.</p> |

Traduction de l'orientation n°2 du PADD dans les pièces règlementaires

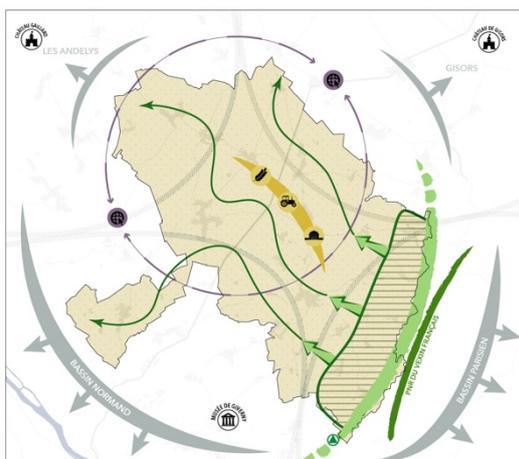


Illustration de l'orientation 2 du PADD

L'orientation 2 du PADD, « **Une position d'interface, entre l'Ile-de-France et la Normandie, à conforter** » a pour objectif de :

- affirmer le **caractère rural de Vexin-sur-Epte**, aux portes de la région francilienne ;
- s'appuyer sur **l'attractivité de la vallée de l'Epte**, porte du PNR du Vexin, pour le développement d'une **offre touristique** adaptée.

Pour retranscrire ces objectifs, les pièces règlementaires du PLU ont été rédigées de manière complémentaire afin de faire transparaître ces éléments.

Objectif 1 : Affirmer le caractère rural de Vexin-sur-Epte, aux portes de la région francilienne

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP |
|--|---|---|
| <p>Les OAP sectorielles participent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la <u>préservation d'une activité agricole fonctionnelle et lisible</u> sur le territoire : en limitant le développement urbain en extension (seulement 25% des projets), en n'induisant pas de mitage agricole en lien avec les zones de projets et en assurant des transitions entre les espaces habités et les espaces agricoles ; - <u>au maintien du développement économique</u> en identifiant des secteurs aux vocations spécifiques pour cette vocation ; <p>L'<u>OAP Frange urbaine</u> permet de maintenir une agriculture lisible sur le territoire, notamment en identifiant des <u>agricultures respectueuses des habitations</u> à proximité de celles-ci (maraichage, prairies, vergers...), en identifiant les espaces de fonctionnalité agricole (chemin agricole/chemins végétalisés) comme espaces à conserver. L'appui à la création de <u>Vergers</u> permet d'affirmer</p> | <p>Pour assurer la protection des espaces agricoles, le règlement identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>des zones agricoles (A) et (N)</u>, visant à préserver les grands espaces agricoles et naturels, marqueurs de la trame verte et jaune communale. Les zones A et N couvrent plus de 95% du territoire. Les dispositions règlementaires associées à ces zones visent leur préservation, notamment via des autorisations de construire très limitées. - <u>des espaces paysagers à protéger</u> (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) car participant à l'animation du paysage sur la plaine cultivée - <u>des haies</u> (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) car participant à l'animation du paysage sur la plaine cultivée - <u>des alignements végétaux à protéger</u> (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) car participant à la qualité de l'espace public notamment en centre-bourg | <p>Le règlement écrit précise et localise des éléments contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il donne également des éléments complémentaires à préserver pour assurer la préservation du caractère rural de la commune.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>notre <u>identité normande aux portes de l'Île-de-France</u>.</p> <p>L'OAP Mobilités douces assure la connexion du territoire aux itinéraires cyclables structurants se situant aux franges du territoire (Voie verte et la Seine à Vélo) et par extension, aux gares situés sur ces linéaires (notamment Vernon-Giverny).</p> <p>L'OAP <u>Énergies renouvelables</u> encourage en particulier fermes isolées et les agriculteurs à développer la production d'énergies vertes sur leurs espaces agricoles et leurs bâtiments.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - une <u>trame de jardins à protéger</u> car constituant des cœurs d'îlots végétalisés importants pour le cadre de vie et le bien être des habitants - des recommandations dans le règlement écrit pour accompagner <u>l'insertion paysagère des constructions agricoles dans le paysage</u> - dans l'ensemble des zones urbaines, pour conserver notre caractère rural, une <u>part minimale d'espaces vert</u> de pleine terre est définie pour assurer un minimum de perméabilisation du sol | |
|---|---|--|

Objectif 2 : S'appuyer sur l'attractivité de la vallée de l'Epte, porte du PNR du Vexin, pour le développement d'une offre touristique adaptée

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP |
|---|--|---|
| <p>L'OAP <u>voies douce</u> assure la dorsale du développement de l'offre touristique de Vexin-sur-Epte. En effet, celle-ci vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la connexion du territoire (et de l'ensemble de ses villages) aux itinéraires cyclables structurants : voie verte et Seine à Vélo ; - la création d'une infrastructure signal, sur le village de Fourges, comme levier d'attractivité touristique pour la commune ; - la valorisation, le long de la Voie verte le long de l'Epte, de l'offre touristique de la commune (sur les villages de Aveny, Berthenonville et Fourges) ; <p>L'OAP <u>Patrimoine</u> permet la mise en avant des éléments de patrimoine dans leur environnement et ainsi, veiller à la préservation des vues de qualité pour conserver la vocation touristique de la commune.</p> | <p>Le <u>zonage spécifique Nt</u>, identifie les éléments patrimoniaux majeurs de Vexin-sur-Epte. Celui-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permet le développement d'une vocation touristique ; - veille à la conservation des caractéristiques intrinsèques du bâtiment, vecteur de son identité patrimoniale. | <p>Les OAP thématiques organisent à l'échelle de la commune le développement du tourisme : les circuits touristiques mode doux à révéler, les équipements à créer et les perspectives à conserver.</p> <p>D'un autre côté, le règlement (écrit et graphique) précise les conditions dans lesquelles les zones urbaines identifiées à vocation touristiques et les bâtiments (notamment patrimoniaux) peuvent évoluer pour assurer une évolution de ceux-ci permettant le développement d'une offre touristique compatible avec le caractère rural de la commune et sans dénaturer le patrimoine vernaculaire.</p> |

Traduction de l'orientation n°3 du PADD dans les pièces réglementaires

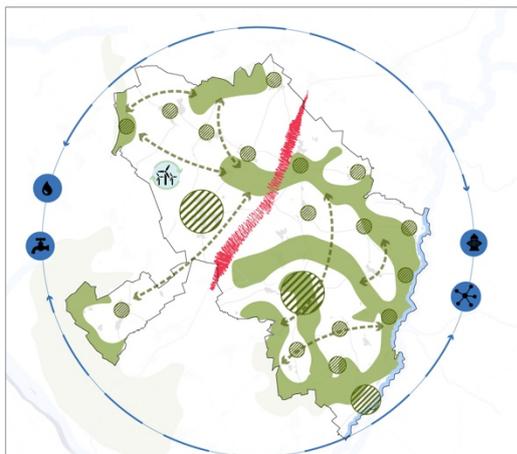


Illustration de l'orientation 3 du PADD

L'orientation 1 du PADD, « **Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver** » a pour objectif de :

- protéger et valoriser la **diversité des écosystèmes** et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité ;
- mettre en place les conditions d'un **développement durable** et accompagner l'adaptation du territoire aux **changements climatiques**.

Pour retranscrire ces objectifs, les pièces réglementaires du PLU ont été rédigées de manière complémentaire afin de faire transparaître ces éléments.

Objectif 1 : Protéger et valoriser la diversité des écosystèmes et favoriser les relations entre les bassins de biodiversité

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP |
|--|---|---|
| <p>L'<u>OAP Frange urbaine</u> reconnaît le rôle clé des villages situés dans la vallée de l'Epte, comme disposant d'importants enjeux de transition entre le territoire communal et la connexion avec le PNR du Vexin Français. Celle-ci veille à créer et diversifier les espaces de transition entre espaces agricoles et espaces urbains, pour le bénéfice des habitants et par extension, de la faune et de la flore locale. Celle-ci veille également, au travers des principes d'implantation du mobilier urbain, de traitement des espaces publics à augmenter la part de nature en ville.</p> <p>L'<u>OAP Carrière</u> veille, lors de la création de carrière, à préserver les trames écologiques traversant et à proximité du site.</p> | <p>Le règlement identifie (en complément de l'ensemble des trames citées dans l'orientation 2, objectif 1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'identification de plus de <u>25% du territoire communal en zone N</u> (naturelle), associée à des dispositions réglementaires strictes, visant, en particulier à différencier les espaces naturels (notamment liés à la vallée) des espaces agricoles, notamment comme support écologique complémentaire aux espaces agricoles ; - Le repérage d'espaces naturels protégés, associés aux grands réservoirs et corridors de la trame verte communale ; - L'inscription, dans le règlement écrit, de <u>pourcentages d'espaces verts</u> minimum à respecter dans les zones urbaines, allant de 10% en zone UA à 25% en UP. En outre, le règlement impose la plantation d'arbres dans les espaces libres. - Enfin, le zonage matérialise les secteurs soumis à PPRi et les zones humides. | <p>Le règlement permet de préciser les orientations données par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> |

Objectif 2 : Mettre en place les conditions d'un développement durable et accompagner l'adaptation du territoire aux changements climatiques

| Cohérence entre cet objectif du PADD et les OAP | Dispositions édictées par le règlement pour assurer la mise en œuvre de cette orientation | Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP |
|---|---|--|
| <p>Les OAP sectorielles n'envisagent pas de développement urbain en direction de la RD181 ou en proximité immédiate de celle-ci.</p> <p>L'OAP Énergies renouvelables encourage, sur l'ensemble de la commune, le développement des énergies renouvelables (méthaniseur, éolien, solaire) au sein des zones agricoles en particulier les zones dégradées et solaire en particulier au sein des zones urbaines, permettant de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores notamment liées au développement des éoliennes en proximité ou au sein des zones urbaines.</p> | <p>Le règlement, permet, au sein des <u>zones urbaines</u> (UA1, UA2, UA3, et UP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dispositions favorables aux <u>constructions bioclimatiques</u>, le recours aux formes bâties innovantes dans le respect des sites et des paysages ; - l'implantation d'installations permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ; - la rénovation, énergétique des bâtiments. | <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les grandes ambitions à l'échelle du territoire en matière de développement durable. Le règlement assure de l'intégration de ces orientations et notamment du respect des caractéristiques des zones dans lesquels il le permet.</p> |

V. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

LES ZONES URBAINES ET À URBANISER



ZONE UA1

Séquence du territoire concernée

- Centre ancien de Tourny et Écos

Objectifs de la zone

- Affirmer l'accueil résidentiel (densification et BIMBY), commercial et fonctions économiques ;
- Permettre l'accueil de services d'intérêt collectif structurants ;
- Préserver les qualités architecturales et patrimoniales du tissu bâti ancien.

La **zone UA1** correspond au centre ancien des deux villages principaux de la commune (Écos et Tourny). Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, activités économiques...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à **pérenniser la mixité des fonctions urbaines** caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant :

- la vocation commerciale, y compris pour les commerces de plus de 300 m² ;
- la création d'équipements structurants.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la **densité des tissus** et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions en raison de l'étroitesse du parcellaire et de la mixité des usages auxquels il est dédié.
- La hauteur est corrélée à celle des constructions avoisinantes, dans la limite de 9 mètres au faitage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement de la voie (sur au moins 5 m de façade) avec une exception de retrait lorsqu'un muret ancien existe en limite de propriété, dans l'objectif de conserver une cohérence d'ensemble par rapport à l'environnement urbain.
- Par rapport aux limites séparatives, selon la longueur de façade sur rue, l'implantation doit se faire sur au moins l'une des limites séparatives, en cohérence avec les typologies d'implantations existantes dans le secteur.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 10% minimum du terrain, dans une optique de sensibiliser à la nécessité de conserver une perméabilité du sol même dans un environnement urbain dense.



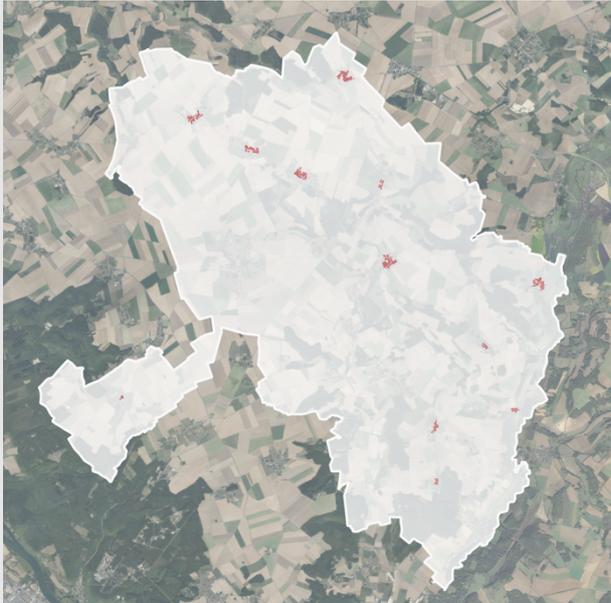
La **zone UA2** correspond au centre ancien du village de Fourges. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces de proximité, et les services, activités économiques en lien avec le tourisme...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la **mixité des fonctions urbaines** caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant :

- la vocation commerciale, en particulier touristique, pour les commerces de moins de 300 m² ;
- la création d'équipements liés au tourisme.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la **densité des tissus** et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 75% du terrain afin de conserver des espaces libres dans le cœur du village de Fourges situé dans la vallée de l'Epte.
- La hauteur est corrélée à celle des constructions avoisinantes, dans la limite de 9 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement de la voie (sur au moins 5 m de façade) avec une exception de retrait lorsqu'un muret ancien existe en limite de propriété, dans l'objectif de conserver une cohérence d'ensemble par rapport à l'environnement urbain.
- Par rapport aux limites séparatives, selon la longueur de façade sur rue, l'implantation doit se faire sur au moins l'une des limites séparatives, en cohérence avec les typologies d'implantations existantes dans le secteur.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 10% minimum du terrain, dans une optique de sensibiliser à la nécessité de conserver une perméabilité du sol même dans un environnement urbain dense.



ZONE UA3

Séquence du territoire concernée

- Centre ancien des villages de plus de 30 bâtiments et disposant d'une structure urbaine (hors Écos, Tourmy et Fourges).

Objectifs de la zone

- Affirmer l'accueil résidentiel (en densification), d'équipements publics de proximité ;
- Maintenir les commerces de proximité.

La **zone UA3** correspond aux centres anciens des autres villages du territoire (hors Tourny, Écos et Fourges). Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces de proximité, et les services, activités économiques en lien avec le tourisme...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la **mixité des fonctions urbaines** caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant :

- la vocation commerciale, pour les commerces de moins de 300 m² ;
- la création d'équipements.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la **densité des tissus** et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 75% du terrain afin de conserver des espaces libres de constructions dans les villages ruraux.
- La hauteur est corrélée à celle des constructions avoisinantes, dans la limite de 9 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement de la voie (sur au moins 5 m de façade) avec une exception de retrait lorsqu'un muret ancien existe en limite de propriété, dans l'objectif de conserver une cohérence d'ensemble par rapport à l'environnement urbain.
- Par rapport aux limites séparatives, selon la longueur de façade sur rue, l'implantation doit se faire sur au moins l'une des limites séparatives, en cohérence avec les typologies d'implantations existantes dans le secteur.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 10% minimum du terrain, dans une optique de sensibiliser à la nécessité de conserver une perméabilité du sol même dans un environnement urbain dense.



ZONE UP

Séquence du territoire concernée

- Espaces résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire

Objectifs de la zone

- Valoriser le caractère résidentiel de la zone
- Favoriser la bonne intégration des futures constructions, dans le respect des formes urbaines.

La zone UP correspond aux espaces résidentiels à dominante d'habitat individuel. Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante et des formes urbaines correspondant à diverses époques de construction et modes d'aménagement (lotissements ou aménagements individuels). La présence du végétal y est prégnante.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone. Ainsi :

- Les constructions pouvant être incompatibles avec l'habitat sont interdites, notamment les activités d'industrie et les entrepôts porteuse de nuisances, ou autorisées sous conditions (commerces et services).

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol est fixée à 50% maximum du terrain afin de s'inscrire dans le tissu pavillonnaire qui caractérise la zone.
- La hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec deux étages dont des combles aménageables, afin de s'inscrire dans la continuité des hauteurs existantes dans la zone.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis les voies et emprises publiques dans l'ambition de permettre la création des deux places de stationnement exigées, entre la voie et la construction.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation peut se faire en retrait ou à l'alignement. Le retrait est corrélé à la hauteur de la construction afin de limiter les ombres portées sur les constructions avoisinantes.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 30% minimum du terrain, dans une optique de conserver une perméabilité du sol et un environnement végétalisé dans un tissu urbain intermédiaire entre les espaces agricoles ou naturel et le tissu urbain central dense.



ZONE UX

Séquence du territoire concernée

- Espaces à dominante d'activités économiques

Objectifs de la zone

- Affirmer la vocation économique des espaces d'activités
- Assurer une qualité paysagère et urbaine aux nouvelles opérations

La zone UX correspond aux espaces à dominante d'activités économiques à Écos, Tourny et à l'extrême Est de la commune.

Le règlement littéral associé à la zone UX vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage. Ainsi :

- La vocation d'activités économiques est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation uniquement associées à l'activité par exemple),
- L'emprise au sol est fixée à 60% maximum du terrain pour encourager à des aménagements plus respectueux de l'environnement,
- La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage ; des hauteurs plus importantes en raison de la diversité des besoins en industrie et artisanat.
- Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis les voies et emprises publiques dans la zone UX afin de s'assurer d'accès sécurisés.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation peut se faire à l'alignement ou en retrait. Cette disposition permet d'assurer la continuité des constructions.
- Des principes de qualité urbaine sont prévus : les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et les aires de stationnement devront être engazonnées à hauteur de 10 % au moins de la surface parcellaire.
- La part d'espaces perméables à respecter est fixée à 20% minimum du terrain afin de conserver une fonctionnalité du sol malgré les activités présentes.



La **zone AU** classe en zone à urbaniser, les secteurs de la commune de Vexin-sur-Epte, dont la vocation est de répondre aux besoins de développement (économique, résidentiel ou d'équipements) ne pouvant être localisés au sein des enveloppes urbaines

Le règlement du PLU délimite des secteurs spécifiques à urbaniser :

- Secteur 1AUh1 : ce secteur est dédié à la production de logements nécessaire à ne pouvant pas être réalisée au sein des opérations en renouvellement ou dans les tissus urbains existants, en appui des villages structurants du territoire (Écos et Tourny), les capacités des stations d'épurations existante permettant d'envisager l'ouverture immédiate à l'urbanisation de ces zones ;
- Secteur 1AUh3 : ce secteur est dédié à la production de logements nécessaire à ne pouvant pas être réalisée sur le village de Cantiers, étant donné le manque de disponibilité foncière et l'absence d'équipements publics pouvant être réhabilité ;
- Secteur 1AUx : ce secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques (notamment artisanales), et d'équipements mixtes, ne pouvant être accueillis au sein des tissus urbaines existants ou dans les opérations en renouvellement. Les réseaux sur le village d'Écos permettent d'envisager l'ouverture à l'urbanisation immédiate du secteur.

Fonction de la zone 1AUh1 et objectifs attendus :

- Exclusivement résidentielle, cette zone vise à accueillir des logements complémentaires à ceux existants sur la commune, lui permettant de proposer une offre de logements permettant le parcours résidentiel complet de ses habitants ;
- Ces secteurs participent au renforcement des polarités majeurs du territoire (Tourny et Écos), en lien avec les objectifs de renforcement et de mixité sociale sur ces polarités.

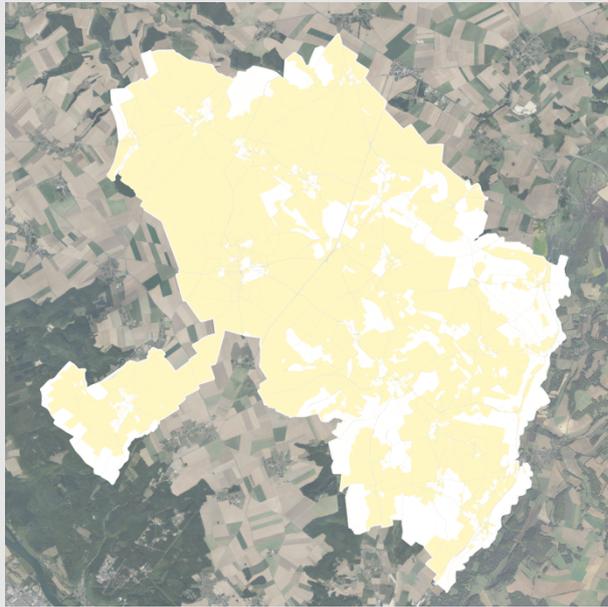
Fonction de la zone 1AUh3 et objectifs attendus :

- Exclusivement résidentielle, visant à accueillir les logements ne pouvant être créés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune en lien avec le manque de disponibilité foncière en densification ou en renouvellement.

Fonction de la zone 1AUx et objectifs attendus :

- Ce secteur, situés en continuité de l'enveloppe urbaine d'Écos a pour objectif d'accueillir des entreprises ne pouvant s'installer au sein des enveloppes urbaines.
- Les activités accueillies participeront au dynamisme économique et au renforcement du rôle de centralité du village d'Écos. Ces dernières ne comporteront pas de risque ou de nuisance pour les habitations situées aux alentours.

Les zones agricoles et naturelles et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées



ZONE A

Séquence du territoire concernée

- Espaces et bâtiments agricoles, maisons isolés et hameaux de moins de 30 bâtiments

Objectifs de la zone

- Assurer la protection des espaces agricoles
- Permettre le développement et l'adaptation technologique de l'activité agricole
- Autoriser l'évolution des habitations existantes et la création d'annexes
- Maintenir les activités artisanales existantes

Délimitation de la zone agricole

La zone agricole, dite **zone A**, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole répond à une double exigence : pérenniser les terres agricoles et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

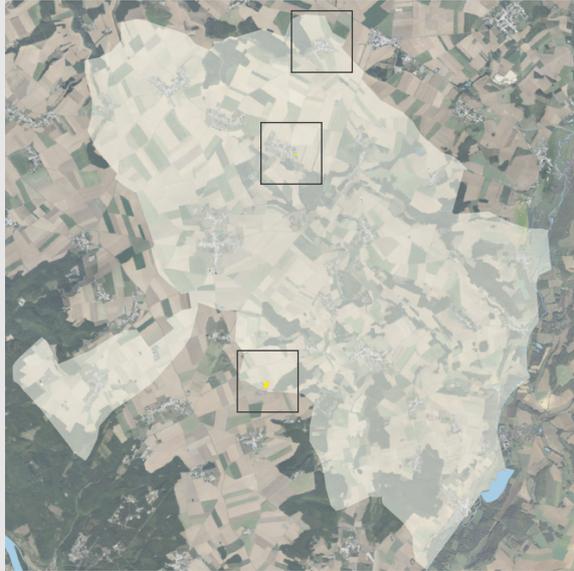
Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2020 et au diagnostic agricole. Toutefois, les terrains enherbés (vergers ou prairies) situés à proximité immédiate des habitations ou situés dans la vallée de l'Epte n'ayant pas pour vocation à accueillir des constructions ou installations agricoles en raison des enjeux paysagers, écologiques ou encore de cohabitations n'ont pas été classés en zone A.

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et des changements de destination.

Le règlement du PLU délimite des secteurs spécifiques, au sein de la zone A :

- Secteur Ax : ce secteur est dédié aux besoins de développement d'activités artisanales isolées en zone agricole.



STECAL AX

Séquence du territoire concernée

- Activités économiques isolées en zone agricole

Objectifs de la zone

- Permettre la pérennisation et le développement mesurée des activités existantes
- Assurer le maintien d'une seule activité dans ces espaces isolés.

Nombre de secteurs : 3

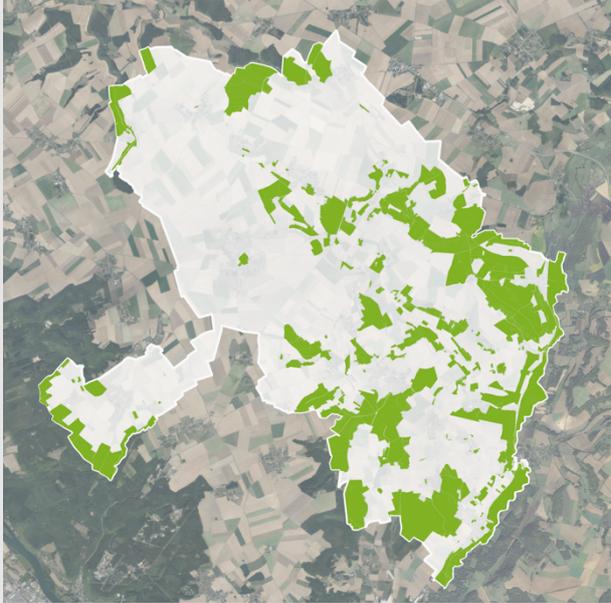
Surface cumulées : 2,74 ha

Les secteurs Ax recensent, les activités artisanales isolées sur la commune de Vexin-sur-Epte, à pérenniser. Ainsi, se retrouve en zone Ax :

- Une menuiserie à proximité du village de Cantiers ;
- Une marbrerie à proximité du village de Fontenay-en-Vexin ;
- La ferme du Thuit dont l'activité agricole est complétée par une activité de maçonnerie.

Fonction de la zone Ax et objectifs attendus :

- Un développement limité des entreprises existantes à 1500m² d'emprise au sol pour un nouveau bâtiment d'activité.
- Stricte limitation à l'extension de l'activité en place ne permettant pas la création de plusieurs activités artisanales et industrielles sur ces sites.



ZONE N

Séquence du territoire concernée

- Espaces et bâtiments agricoles, maisons isolés et hameaux de moins de 30 bâtiments

Objectifs de la zone

- Protéger les espaces naturels de la commune
- Maintenir la qualité du paysage et permettre sa mise en valeur
- Autoriser les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des espaces boisés
- Autoriser l'évolution des habitations existantes et la création d'annexes

Délimitation de la zone naturelle

La zone N classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Vexin-sur-Epte, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

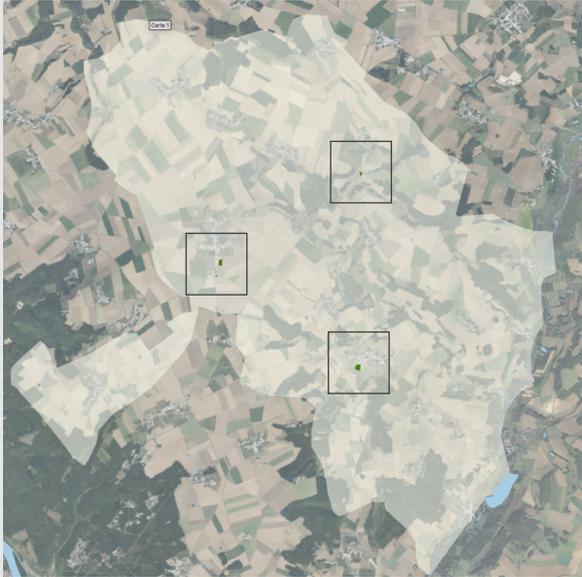
Ainsi, se retrouve en zone N, les terrains enherbés (vergers ou prairies) situés à proximité immédiate des habitations ou situés dans la vallée de l'Epte n'ayant pas pour vocation à accueillir des constructions ou installations agricoles en raison des enjeux paysagers, écologiques ou encore de cohabitations.

Fonction de la zone N et objectifs attendus :

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et des changements de destination.

Le règlement du PLU délimite des secteurs spécifiques, au sein de la zone N :

- Secteur Nt : ce secteur est dédié aux besoins d'adaptation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, dans le cas d'un développement d'une vocation touristique sur le site ;
- Secteur Ne : ce secteur est dédié aux besoins de création d'équipements sportifs perméables, à proximité immédiate des zones urbanisées.



STECAL Ne

Séquence du territoire concernée

- Secteur dédiée à l'installation d'équipements sportifs de plein air et d'installations publiques légères.

Objectifs de la zone

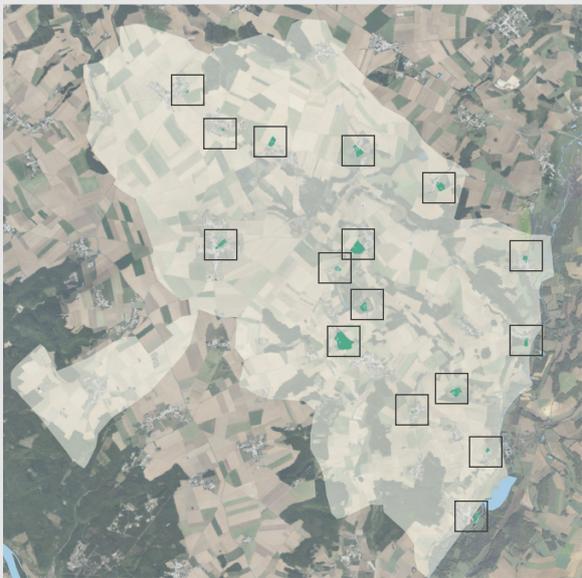
- Permettre l'installation de terrains sportifs de plein air et les structures associées d'emprise limitée.
- Permettre l'implantation ponctuelle d'installation légère légères de loisirs.

Nombre de secteurs : 3

Surface cumulées : 3,78 ha

Les secteurs Ne recensent les terrains de Vexin-sur-Epte, dédiés à l'accueil de terrain sportif de plein air. Ainsi, se retrouve en zone Ne :

- Le terrain au sud du nouveau gymnase sur le village de Tourny pour l'installation d'un terrain de football ;
- Le terrain au sud des 4 couleurs sur le village d'Ecots pour l'installation d'un terrain de football (permettant une mutualisation des vestiaires avec le gymnase existant) ;
- Le terrain, de propriété communale, à Cahaignes dédié à l'installation d'un citystade.



STECAL Nt

Séquence du territoire concernée

- Domaines castraux et cultuels dédiés au développement d'activités touristiques.

Objectifs de la zone

- Encourager la réhabilitation des domaines par la diversification de l'offre touristiques.
- Assurer la valorisation des ensembles patrimoniaux et la préservation de leurs patrimoines.
-

Nombre de secteurs : 16

Surface cumulées : 58,96 ha

Les secteurs Nt recensent les terrains de Vexin-sur-Epte, dédiés au développement de l'offre touristique sur le territoire. Ainsi, se retrouve en zone Nt les domaines castraux et cultuels accueillant ou ayant le potentiel à accueillir des activités de loisirs et touristiques. La construction de nouveaux bâtiments à destination d'activités touristiques ou de loisirs y est autorisée mais limitée afin de favoriser un développement par changement de destination du bâti existant en permettant toutefois, la création d'espaces complémentaires.

Tableau de synthèse des surfaces par zones et secteurs

| Zones / secteurs | Surface cumulées (en ha) | Part du territoire communal |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| U (urbaine) | 348,61 | 3,05% |
| UA1 | 39,82 | 0,35% |
| UA2 | 7,31 | 0,06% |
| UA3 | 45,23 | 0,40% |
| UP | 250,44 | 2,19% |
| UX | 5,81 | 0,05% |
| AU (à urbaniser) | 4,64 | 0,04% |
| 1AUh1 | 2,77 | 0,02% |
| 1AUh3 | 0,4 | 0,00% |
| 1AUx | 1,47 | 0,01% |
| A (agricole) | 8122,13 | 71,05% |
| A | 8119,39 | 71,02% |
| Ax | 2,74 | 0,02% |
| N (naturel) | 2956,39 | 25,86% |
| N | 2893,65 | 25,31% |
| Ne | 3,78 | 0,03% |
| Nt | 58,96 | 0,52% |
| Total | 11431,77 | 100% |

Les prescriptions graphiques

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires dans le cadre de la mixité fonctionnelle

Nom : Linéaire commercial à protéger, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : —

Linéaire cumulé repéré : environ 575 mètres

Éléments concernés : Les cellules et locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation en centre villageois.

Principes règlementaires : Il s'agit de commerces dans le centre villageois de Tourny et d'Écos, en réponse au souci de conforter la vocation commerciale des polarités du territoire communal. Le règlement prévoit de limiter le changement de destination de ces commerces afin de maintenir une offre de proximité et de locaux dans le centre urbain.

Le changement vers une autre destination que le commerce et activités de services y est interdite dans l'ambition de conserver des locaux commerciaux en centre villageois.



Rue du Chesnay – village de Tourny



Grande rue – village d'Écos

Les éléments de sur-zonage et leurs principes réglementaires dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme

Nom : Éléments de patrimoine architectural à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 120 édifices

Éléments concernés : Tout édifice participant à la qualité paysagère d'un espace (châteaux, manoirs, chapelles, maisons remarquables, ...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (bâtisses rurales anciennes, moulins, lavoirs, croix, calvaires, puits, pigeonniers, ...).

Principes réglementaires : La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquable tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés. Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales.



Corps de ferme fermé à Berthenonville



Demeure remarquable à Molincourt



Eglise de Fontenay-en-Vexin

Nom : Alignement végétal à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Linéaire cumulé repéré : environ 106 kilomètres.

Linéaire concerné : Plantation rythmée d'arbres de même espèce qui soulignent une entrée de bourg ou de domaine et qui participe à la mise en scène d'un espace urbain ou d'un site patrimonial. Mais également les haies (arbustives ou non) constituant le maillage bocager du territoire et dont la fonction environnementale s'ajoute à la fonction paysagère. L'ensemble des haies du territoire n'est pas repéré mais la réglementation de la politique agricole commune constitue un autre outil de protection des haies.

Principes réglementaires : La protection vise à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme un espace public ou une allée privée. Elle aspire également à la réglementation vise à la préservation du maillage bocager en limitant les possibilités de destruction des haies et en conditionnant toute action sur celles-ci.



Allée du château du Chesnay



Allée des tilleuls – Tourny

Nom : Parcs et jardins à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Surfaces cumulées repérées : environ 2,8 ha

Surfaces concernées : Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'îlot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnementale (lutte contre les îlots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

Principes règlementaires : La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 du code de l'urbanisme

Nom : Espace naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Surface cumulée repérée : environ 4505 ha

Surfaces concernées : Site à forte sensibilité écologique comprenant ou non des écosystèmes spécifiques.

Principes règlementaires : la protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique du secteur repéré dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames

Nom : Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 67 entités

Surfaces concernées : Toute mare ou source connues du territoire connues des élus. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes.

Principes règlementaires : Pérenniser et encourager l'entretien de ces espaces jouant un rôle majeur dans la trame bleue du territoire.

Nom : Zone humide à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : environ 430 entités

Surfaces concernées : Ensemble des zones humides avérées du territoire, identifié par une pluralité d'acteurs publics (Agence de l'eau, DREAL, collectivité départementale...).

Principes règlementaires : Pérenniser voire renforcer ces espaces jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques du territoire

Les éléments de sur-zonage et leurs principes informatifs

Nom : Secteurs soumis à des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques d'inondation, au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 489,1 ha

Éléments concernés : Espace soumis à un risque connu, cartographié soit par un plan de prévention des risques soit par un atlas des zones inondables.

Principes règlementaires : Limiter l'exposition de nouvelle personne ou de nouveau bien au risque présent.

Nom : Secteurs soumis à des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques de cavités, au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : près de 300 entités.

Éléments concernés : Espace soumis à un risque connu, cartographié soit par un plan de prévention des risques soit par recensement des cavités découvertes.

Principes règlementaires : Limiter l'exposition de nouvelle personne ou de nouveau bien au risque présent.

Nom : Emplacement Réservé, au titre de l'article I.151-41 du code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 14 entités (4,6 ha cumulés)

Principes règlementaires : Limiter les possibilités d'urbanisation de surfaces vouées à une acquisition par une instance publique en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Type d'objet : élargissement/aménagement de voirie, création de cheminements doux, défense incendie, gestion des eaux de ruissellement, extension d'un équipement public, ...

Nom : Orientation d'Aménagement et de Programmation, au titre de l'article I.151-6 du code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Surfaces concernées : Périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. L'essentiel des secteurs concernés sont les fiches d'équipements publics et les zones AU (à urbaniser).

Principes règlementaires : Encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier et une insertion qualitative du projet dans son environnement.

Nom : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article I.151-11 du code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 9 bâtiments

Bâtiments concernés : Tout bâtiment identifié aux documents graphiques qui ne compromet ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Principes règlementaires : Permettre à un bâtiment de caractère n'ayant plus de vocation agricole d'occuper une autre fonction afin de pérenniser le bâtiment et d'éviter la création de friche au regard de la capacité des équipements publics d'assurer un confort de vie aux occupants du bâtiment concerné.

VI. JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PLU

| Documents avec lesquels le PLU doit être compatible | Applicable sur la commune ? |
|--|------------------------------------|
| Article L131-4 du CU | |
| Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 | Non (en cours d'élaboration) |
| Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat | Non |
| Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports | Non |
| Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation | Oui, Seine Normandie Agglomération |
| Article L313-5 du CU | |
| Plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement | Oui, Seine Normandie Agglomération |
| Plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports | Non |
| Plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports | Non |
| Article L313-6 du CU | |
| Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II | Non |
| Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables | Oui, Normandie |
| Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 | Non |
| Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales | Non |
| Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales | Non |
| Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires | Non |
| Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement | Non |
| 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 prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement | Oui, Seine-Normandie |
| Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement | Non |
| Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article | Oui, Vallée de l'Epte |
| Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 | Non |
| Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement | Oui, départemental, Eure |
| Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement | Non |
| Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier | Non |
| Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement | Oui, Normandie |
| Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation | Oui, Normandie |
| Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports | Non |
| Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement | Non |

Programme local de l'Habitat de Seine Normandie Agglomération (2019-2025)

Le PLU permet de mettre en œuvre (moyens mis en place identifiés en **gras**), les grandes orientations identifiées dans le PLH (en *italique*) :

- *Mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat – en privilégiant le renouvellement urbain et notamment la conversion des équipements existants pour la création d'une offre nouvelle d'habitat.*
- *Inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus long terme - en anticipant son vieillissement et en programmant une offre de logements nouvelle axée vers les seniors ;*
- *Diversifier l'offre proposée sur le territoire pour répondre à la diversité des besoins en logements, en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle – en identifiant, dans ses OAP, des typologies de logements à créer, peu représentées sur le territoire ;*
- *Améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation du parc de logements aux différentes échelles – en identifiant des opérations sur lesquels des logements aidés seront créés ;*
- *Mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics – en diversifiant l'offre et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune.*

Plan Climat Air Energie de Seine Normandie Agglomération

Le PLU permet de mettre en œuvre (moyens mis en place identifiés en **gras**), les grandes orientations identifiées dans le PLH (en *italique*) :

1. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique ;*
2. *l'adaptation au changement climatique ;*
 - La préservation des haies, par l'identification des haies à préserver dans le zonage. Le règlement ou n'interdit par leur prolongement. L'OAP thématique franges urbaines a pour objectif la végétalisation à l'abord des villages, participant également au captage de carbone et pouvant potentiellement être labellisé si un porteur de projet le souhaite.
 - L'identification des zones inondables et des zones humides dans le règlement graphique ;
 - L'OAP thématique (voies douces) vise l'augmentation de la part des déplacements en modes doux, permettant de réduire les émissions de polluant liée à la mobilité ;
 - L'évolution des systèmes de chauffage, limitant les émissions de polluant ;
 - L'OAP thématique franges urbaines a pour objectif de créer un espace tampon entre l'espace bâti et les espaces agricoles. Cet espace tampon vise la diversification de l'agriculture, pouvant se faire au travers de jachères fleuries ou de plantations, pouvant être identifié dans les projets de plantation accompagnés.
3. *La qualité de l'air ;*
4. *La sobriété énergétique ;*
5. *L'efficacité énergétique ;*
 - La rénovation des logements et l'évolution des systèmes de chauffage, pour cela, le règlement ne comporte pas de règles allant à l'encontre de la rénovation énergétique ou le changement de système de chauffage.
 - La décarbonation de la mobilité, notamment au travers une OAP thématique (voies douces) vise l'augmentation de la part des déplacements en modes doux, permettant de réduire les émissions de GES liée à la mobilité
6. *le développement des énergies renouvelables.*
 - L'OAP thématique (énergies renouvelables) vise l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire, en ne positionnant pas le PLU comme un obstacle au développement des énergies renouvelables acceptées sur le territoire.

SDRADDET de la Région Normandie

Les éléments identifiés ci-dessous sont ceux pour lesquels la commune est identifiée dans le SRADDET.

Thématique 1 : Changement climatique

- Le PLU de Vexin-sur-Epte prend en compte les risques naturels dans l'ouverture de zones à aménager en n'identifiant pas de secteur soumis à des risques dans les secteurs à urbaniser (règle 2), participe à la préservation des réservoirs de biodiversité en les identifiant en zone N ou A (règle 3).

Thématique 4 : Transport-Mobilité

- La RD181 est identifiée comme route départementale dans les itinéraires routiers d'importance régionale (règle 7). Le PLU de Vexin-sur-Epte ne prévoit pas d'aménagement à proximité de cette voie et n'entrave pas la circulation sur celle-ci.
- Une dizaine de véloroutes sont identifiées dans le document et celui-ci vise d'assurer les continuités cyclables. Le PLU de Vexin-sur-Epte vise, à travers son OAP Voies douces, de relier deux véloroutes d'intérêt régional : Seine à Vélo et Voie Verte de l'Epte (règle 8).
- Le SRADDET vise augmenter la part du covoiturage. Le PLU de Vexin-sur-Epte prévoit des emplacements réservés permettant de résoudre les problèmes de stationnement et améliorer l'offre de covoiturage (règle 9)
- Les secteurs d'extension de Vexin-sur-Epte privilégient l'utilisation de voiries existantes, voire la création de parking mutualisés, permettant de ne pas créer de voirie supplémentaire vers les logements (règle 12).

Thématique 5 : Qualité de vie

- L'agriculture de proximité et l'alimentation saine et locale (règle 15) est envisagée, dans le PLU de Vexin-sur-Epte, notamment dans l'OAP Franges urbaines qui permet la diversification de l'utilisation à proximité des espaces urbanisés.
- Les centralités sont identifiées dans l'OAP Commerce comme les seuls espaces dans lequel le commerce peut être développé (règle 17).
- Les éléments constitutifs du patrimoine architectural notamment sont identifiés dans le règlement graphique (au travers des zones Nt notamment), leur valorisation sont encadrés par l'OAP Patrimoine et le règlement écrit (règle 18).
- Le PLU de Vexin-sur-Epte prévoit une offre diversifiée de logement, complémentaire aux typologies présentes sur le territoire, participant de favoriser le parcours résidentiel (règle 20).

Thématique 6 : Foncier

- Le PLU de Vexin-sur-Epte divise par deux sa consommation d'espace par rapport à la décennie précédente et anticiper l'approbation du SCoT de Seine Normandie Agglomération en ayant réalisé en interactivité avec l'intercommunalité ses opérations en extension (règle 21).
- Le PLU de Vexin-sur-Epte, organise, dans ses OAP sectorielles, l'aménagement des différents secteurs en identifiant les principes permettant de concilier les différents usages (règle 22).
- Le PLU de Vexin-sur-Epte ne dispose pas de friche d'activité, celui-ci dispose d'une zone en extension à vocation économique ayant vocation à accueillir des entreprises ne pouvant pas d'implanter dans le tissu urbain ou de centralité (règle 23).

Thématique 7 : Eau

- L'État Initial de l'Environnement et l'Évaluation Environnementale du PLU s'assure de l'adéquation entre les développements projetés et la disponibilité de la ressource en eau (règle 26).

- Le PLU de Vexin-sur-Epte divise par deux sa consommation d'espace par rapport à la décennie précédente et anticiper l'approbation du SCoT de Seine Normandie Agglomération, en évitant et en réduisant l'imperméabilisation des sols (règle 27).

Thématique 8 : Déchets

- Le territoire communal n'est pas visé par le développement de centre de tri recyclable (règle 28).
- Le PLU ne permet pas l'ouverture d'installations de stockage de déchets non dangereux non inertes (règle 29), d'incinérateur de déchets non dangereux non inertes (règle 30).

Thématique 9 : Rénovation énergétique

- Le PLU prévoit la remobilisation d'équipements publics pour la création de logements et leur rénovation énergétique pour limiter la consommation d'énergie nécessaire à la construction du bâtiment (règle 33).

Thématique 11 : Biodiversité

- Le PLU identifier les espaces boisés et les espaces naturels locaux (boisés, humides...) présentant un atout pour la biodiversité locale dans le règlement graphique et écrit. (règle 35, 36)

Thématique 12 : Production d'énergies renouvelables

- Le PLU, notamment au travers de son OAP énergies renouvelables vise l'augmentation de la part de la production sur son territoire : installation de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments et en ombrière (règle 37 et 39) ;

Thématique 13 : Pollution de l'air

- La commune de Vexin-sur-Epte ne localise pas de développement urbain ou de renouvellement urbain visant à une augmentation de la capacité d'accueil de la zone à proximité ou au sien de zones soumises à des pollutions de l'air (règle 40) et identifie des principes d'implantation des carrières permettant de limiter l'exposition des habitants aux nuisances liée à son activité.
-

SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

Voir évaluation environnementale (pièce 1.4)

Gestion des risques inondation de la vallée de l'Epte

Ce secteur est identifié dans le règlement graphique du PLU de Vexin-sur-Epte. Ainsi, les créations de nouveaux logements ne se situent pas dans le périmètre identifié dans le secteur inondable.

Schéma départemental des carrières de l'Eure

L'OAP Carrière permet de cadrer le développement des carrières sur le territoire communal, notamment au travers des aspects identifiés dans le schéma départemental et permettant de les intégrer (axe 4.2 et 4.3) au travers d'un éloignement des habitations existantes, permettant une

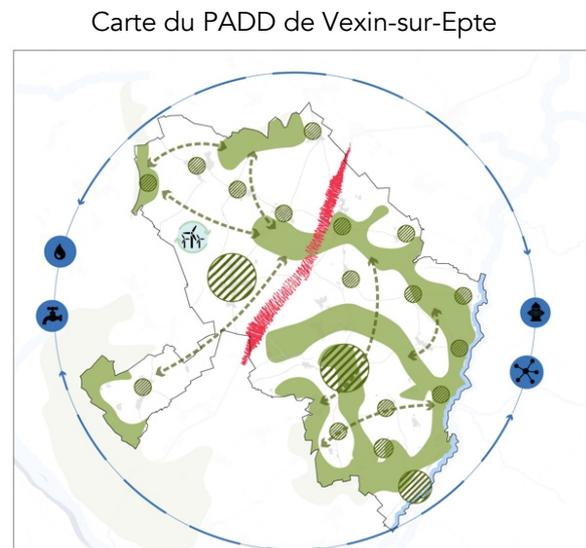
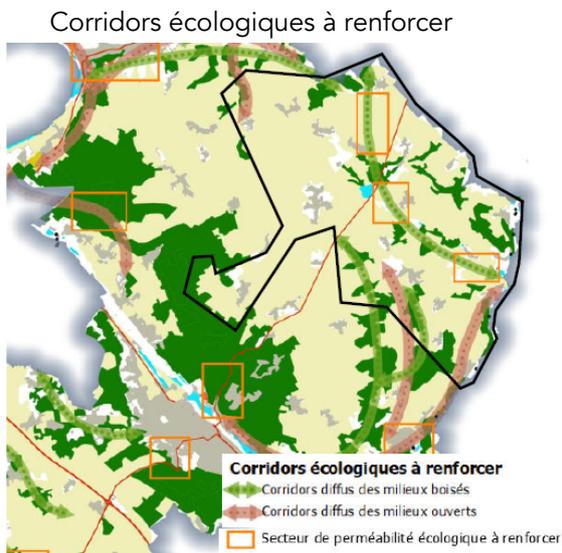
fonctionnalité agricole, la création de filtres végétalisés et l'implantation de l'exploitation par rapport aux habitations (en fonction des vents dominants...) :

- effets sonores poussières, et projections ;
- effets sur l'agriculture, la forêt, les paysages et le patrimoine culturel ;
- effets sur les milieux aquatiques : eaux superficielles et souterraines et écosystèmes, - effets sur les écosystèmes, la faune et la flore.

L'OAP envisage également la réversibilité des carrières, en y pendant dès leur conception (axe 8 .6).

Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Normandie

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Normandie identifie, en particulier les composantes de la TVB, en proposant, à son échelle, une déclinaison à partir d'une approche par sous-trames (aquatique, sylvo-arborée, calcicole, humide, silvicole). Ces trames et ces indentifications ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de Vexin-sur-Epte (dès le travail sur le PADD et transcrit dans le règlement (écrit et graphique).



VII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

(cf. Evaluation Environnementale du PLU pièce 1.4)

VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

(cf. Évaluation Environnementale du PLU pièce 1.4)