

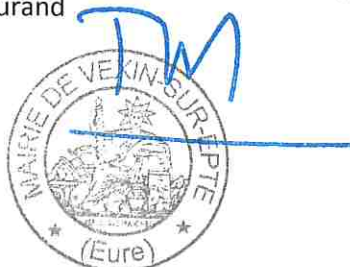
Plan Local d'Urbanisme



DOSSIER ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2023

Le maire
Thomas Durand



Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
1-CADRAGE TERRITORIAL.....	3
1.Réforme territoriale et compétences.....	3
2.OBJET DE L'ENQUETE	4
2.1 Pourquoi une abrogation des cartes communales.....	4
2.2 Le PLU de Vexin-sur-Epte	4
2.3 Les cartes communales de Vexin-sur-Epte.....	4
3 LE PLU DE VEXIN-SUR-EPTE	5
3.1 Pourquoi le PLU	5
3.2 Le projet approuvé du PLU	5
4. LES CARTES COMMUNALES DE VEXIN-SUR-EPTE	6
5. BUS-SAINT-REMY.....	8
5.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU	8
5.2 Différences notables.....	11
6. CAHAIGNES.....	12
6.1Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU	12
6.2 Différences notables.....	13
7. CIVIERES.....	13
7.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU	14
7.2 Différences notables.....	15
8. FORET-LA-FOLIE	16
8.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU.....	16
8.2 Différences notables	17

1-CADRAGE TERRITORIAL

1.Réforme territoriale et compétences

La commune de Vexin-sur-Epte (114,5 km²) est une commune nouvelle française créée le 1er janvier 2016 par les 14 communes déléguées suivantes :

- Berthenonville ;
- Bus-Saint-Rémy ;
- Cahaignes ;
- Cantiers ;
- Civières ;
- Dampsmesnil ;
- Écos ;
- Fourges ;
- Fontenay-en-Vexin ;
- Forêt-la-Folie ;
- Fours-en-Vexin ;
- Guitry ;
- Panilleuse ;
- Tourny.

À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Vexin-sur-Epte a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 30 juin 2021 puis par délibération en date du 04 octobre 2023, le Plan local d'Urbanisme

2.OBJET DE L'ENQUETE

2.1 Pourquoi une abrogation des cartes communales

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale.

Néanmoins, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLU, le Ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir, suite à une enquête publique, l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire au moment de l'approbation du PLU.

Une délibération emportera abrogation des cartes communales, s'accompagnant d'une décision du Préfet.

2.2 Le PLU de Vexin-sur-Epte

Par délibération en date du 30 juin 2021 la commune de Vexin-sur-Epte a décidé de prescrire un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son périmètre, soit sur les 14 anciennes communes qui la composaient avant la création de la commune nouvelle.

Une enquête publique portant sur le projet de PLU Vexin-sur-Epte s'est tenue du 19 juin 2023 au 19 juillet 2023. Elle a fait suite :

- Au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu le 29 juin 2022 en conseil municipal.
- Au bilan de la concertation et à l'arrêt de projet décidé en conseil municipal le 08 février 2023.

2.3 Les cartes communales de Vexin-sur-Epte

Dès sa mise en application, le PLU de Vexin-sur-Epte couvrira l'ensemble de son territoire dont notamment les anciennes communes de Bus-Saint Rémy, Cahaignes, Civières, et Forêt-la-Folie dotées à ce jour d'une carte communale. Ces dernières deviennent obsolètes.

Il est donc proposé de prescrire l'abrogation des cartes communales sur ces secteurs, afin de s'assurer, sans risque juridique, de la mise en application, sur ces secteurs, du Plan Local d'Urbanisme de Vexin-sur-Epte.

Pour ce faire, dans le respect de l'application du parallélisme des formes, une enquête publique, portant sur l'abrogation des cartes communales du territoire, doit avoir lieu.

3 LE PLU DE VEXIN-SUR-EPTE

3.1 Pourquoi le PLU

Le document d'urbanisme de Vexin-sur-Epte s'inscrit dans une démarche active des élus pour parvenir à un projet de territoire cohérent et adapté aux enjeux locaux, tout en répondant à des principes nationaux du développement durable des territoires.

Le cadre juridique existant a évolué, avec notamment l'approbation des lois : Engagement National pour l'Environnement, la loi dite Grenelle II (en 2010), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 et la loi Climat et résilience d'août 2021. Dans ce cadre, afin de parvenir à une politique de développement territorial concerté, les élus ont décidé de réviser les PLU, POS et Cartes Communales, permettant à la fois de couvrir la totalité du périmètre de Vexin-sur-Epte et de répondre au contexte juridique actuel

3.2 Le projet approuvé du PLU

Comme tout document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est guidé par des principes généraux encadrés par le code de l'urbanisme (cf. article L. 101-2), et notamment :

- L'équilibre entre :
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs,
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,

S'appuyant sur ces principes fondateurs et pour répondre aux besoins et enjeux spécifiques du territoire, la commune a construit un projet d'ensemble structuré autour de trois orientations principales qui sont :

- Une commune nouvelle, pôle rural de l'agglomération, dont le développement est à structurer
- Une position d'interface, entre l'Île-de-France et la Normandie, à conforter
- Un cadre de vie rural, aux ressources paysagères et environnementales diversifiées, à préserver

4. LES CARTES COMMUNALES DE VEXIN-SUR-EPTE

Les cartes communales ont été co-approuvées par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral aux dates suivantes :

Commune	Date de délibération	Date d'arrêté préfectoral
Bus-Saint-Rémy	06-02-2006	15-03-2006
Cahaignes	10-03-2005	05-04-2005
Civières	16-10-2007	30-11-2007
Forêt-la-Folie	06-07-2009	01-10-2009

Source : données DDT

Depuis, neuf lois faisant profondément évoluer le code de l'urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles, ont été votées :

- 2010 : Engagement National sur l'environnement (dite Loi Grenelle II)
- 2014 : Accès au Logement et Urbanisme Rénové (dite Loi Duflot ou ALUR)
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite LAAAF)
- 2015 : Ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification du code de l'urbanisme
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté
- 2018 : Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- 2020 : Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique
- 2021 : Loi Climat et Résilience

En outre plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires).

Les cartes communales se caractérisent par l'absence de règlement et un nombre de « zones » limitées à 3 :

La zone où les constructions sont autorisées,

- La zone où seules les constructions à destination artisanales ou d'activités sont autorisées,
- La zone non constructible sauf exceptions, dont notamment les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

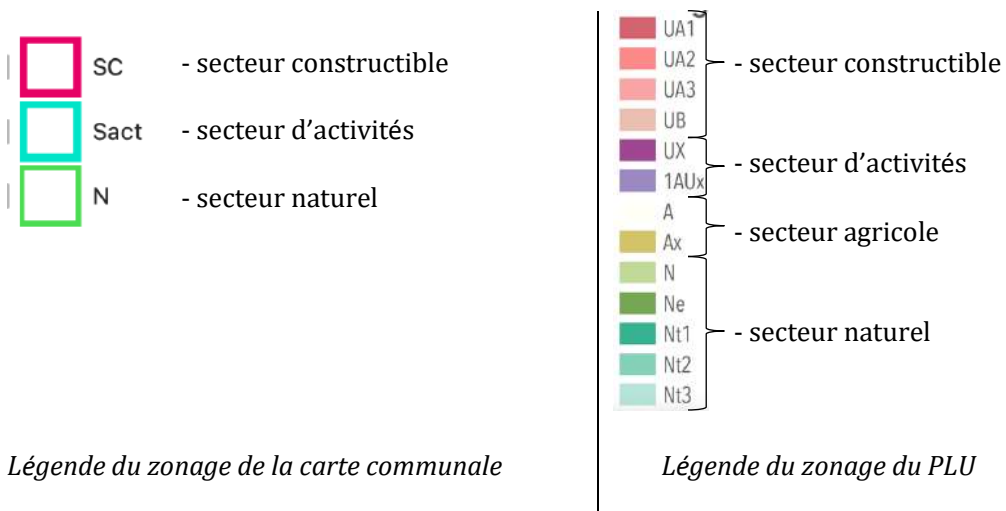
Les cartes communales apparaissent comme des documents anciens et posent deux principales « difficultés » au regard du contexte réglementaire :

- **Quantitatives** : le nombre potentiel d'habitations neuves s'avère élevé voire très élevé, la consommation foncière en extension s'avère également importante voire très importante et le développement possible des hameaux peut se révéler très conséquent.
- **Qualitatives** : la protection du cadre de vie (prise en compte des spécificités du bâti traditionnel, protection des cônes de vue, des boisements, etc.) ne peut être assurée du fait des caractéristiques des cartes communales (absence de règlement).

Dans les chapitres suivants une comparaison va être effectuée pour chaque secteur de Vexin-sur-Epte disposant d'une carte communale entre les surfaces en extension, en dents creuses, en densification identifiées au niveau du zonage des cartes communales et du zonage du PLU approuvé.

5. BUS-SAINT-REMY

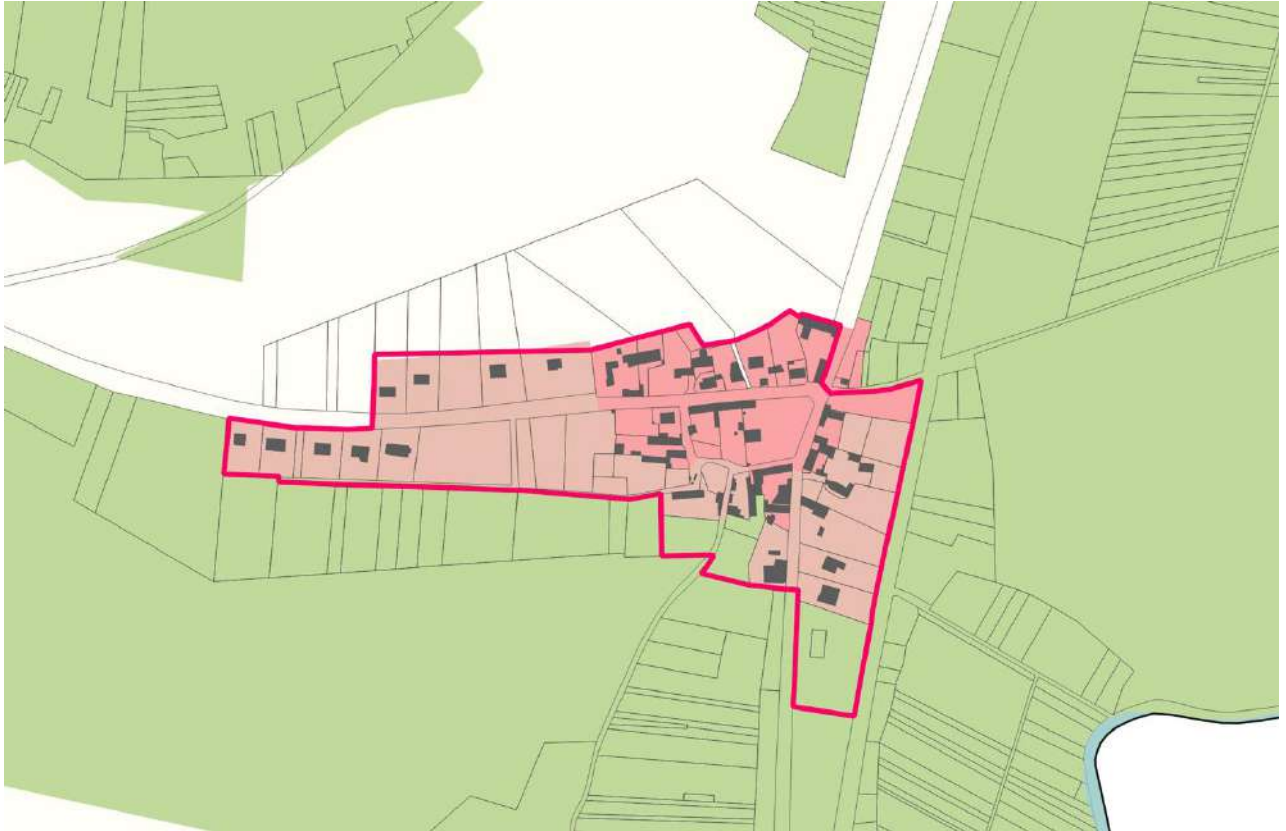
5.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU



Bus-Saint-Rémy – comparaison des légendes



Bus-Saint-Rémy – Le Bourg



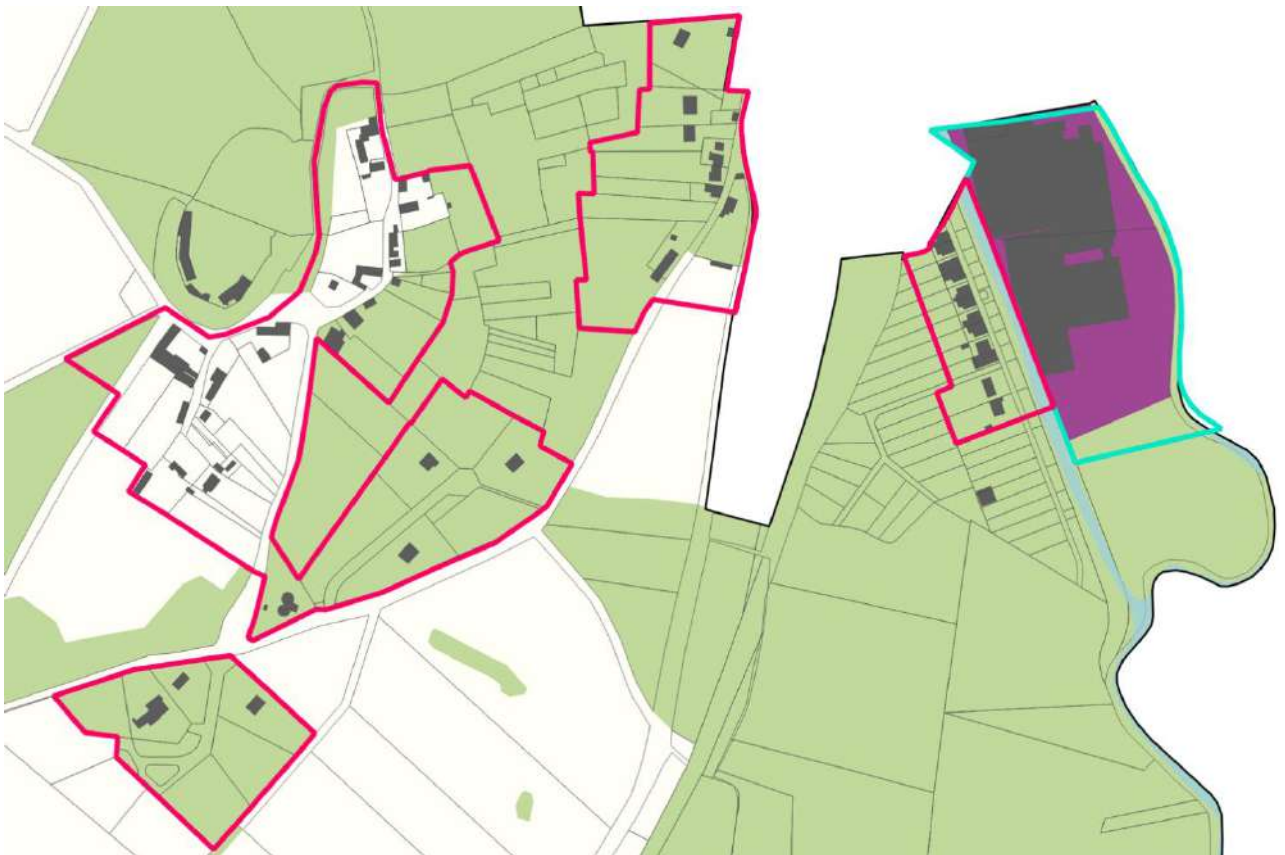
Bus-Saint-Rémy – Saint-Rémy



Bus-Saint-Rémy – La Villeneuve



Bus-Saint-Rémy – Bois de Baudemont



Bus-Saint-Rémy – Baudemont

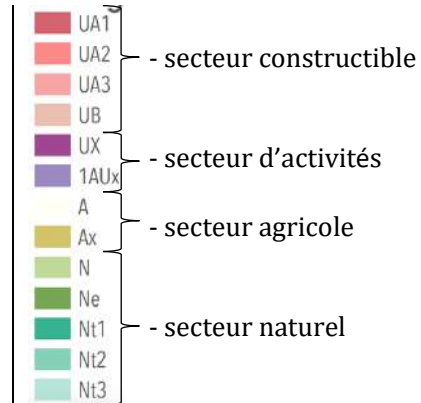
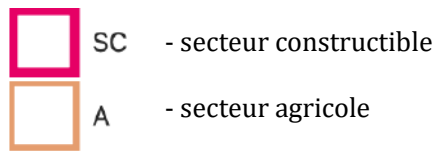
5.2 Différences notables

Le PLU s'avère moins consommateur de terrains en extension que la carte communale. Que ce soit pour les secteurs à destination d'habitat ou pour les zones à destination d'activités. Le PLU permet un développement plus limité du nombre potentiel d'habitations que ce soit en dents creuses ou en extension de l'enveloppe urbaine. De ce fait le zonage du PLU s'avère plus compatible avec les orientations législatives et celles des documents cadres que la carte communale actuelle.

Pour rappel dans le PLU, les habitations placées en zone A ou en zone N peuvent prétendre à des extensions et des annexes limitées. Le règlement autorise un confortement de l'existant mais la construction de nouvelle habitation dans ces zones n'est pas autorisée.

6. CAHAIGNES

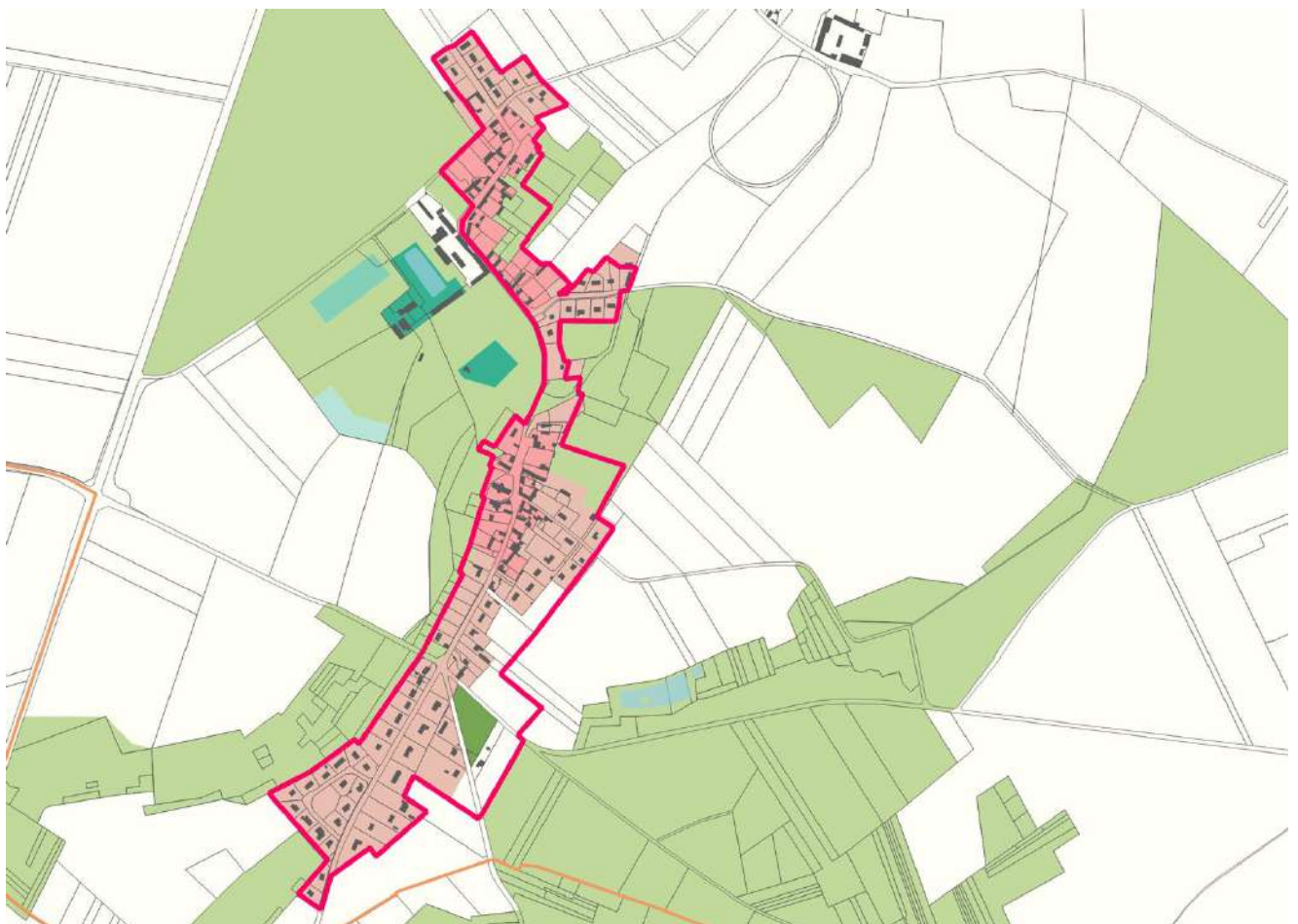
6.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU



Légende du zonage de la carte communale

Légende du zonage du PLU

Cahaignes – comparaison des légendes



Cahaignes – Le Bourg



Cahaignes – Requiécourt

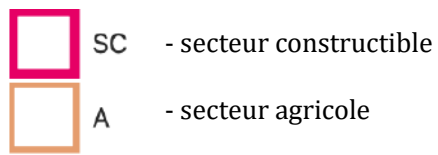
6.2 Différences notables

Le PLU s'avère moins consommateur de terrains en extension que la carte communale. Que ce soit pour les secteurs à destination d'habitat. Le PLU permet un développement plus limité du nombre potentiel d'habitations que ce soit en dents creuses ou en extension de l'enveloppe urbaine. De ce fait le zonage du PLU s'avère plus compatible avec les orientations législatives et celles des documents cadres que la carte communale actuelle.

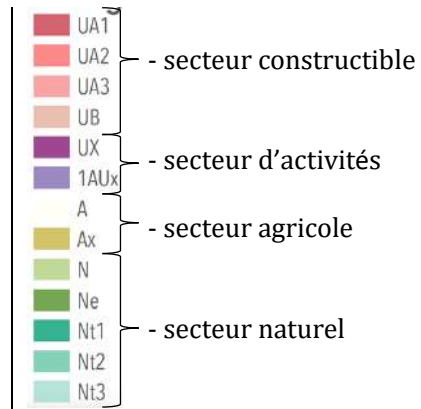
Pour rappel dans le PLU, les habitations placées en zone A ou en zone N peuvent prétendre à des extensions et des annexes limitées. Le règlement autorise un confortement de l'existant mais la construction de nouvelle habitation dans ces zones n'est pas autorisée

7. CIVIERES

7.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU

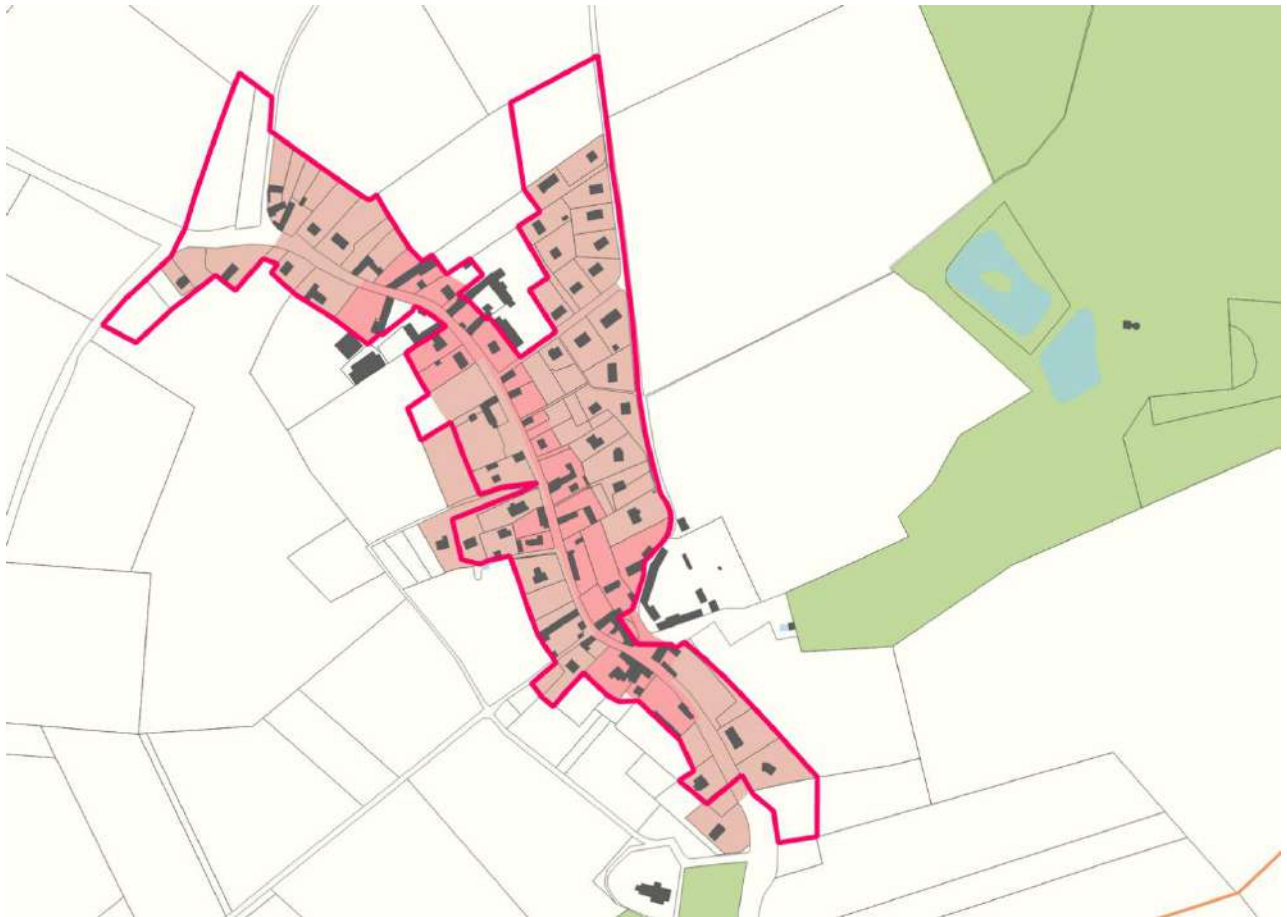


Légende du zonage de la carte communale



Légende du zonage du PLU

Civières – comparaison des légendes



Civières – Le Bourg



Civières – Aubigny

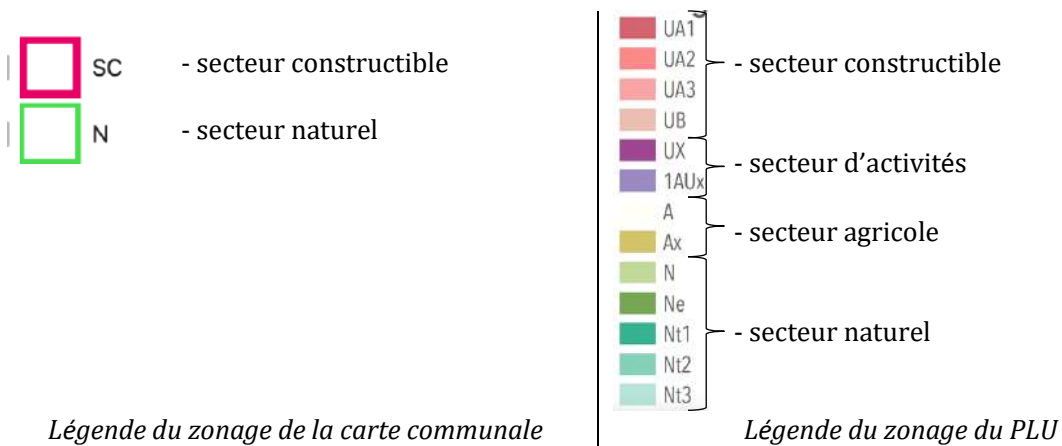
7.2 Différences notables

Le PLU s'avère moins consommateur de terrains en extension que la carte communale. Que ce soit pour les secteurs à destination d'habitat. Le PLU permet un développement plus limité du nombre potentiel d'habitations que ce soit en dents creuses ou en extension de l'enveloppe urbaine. De ce fait le zonage du PLU s'avère plus compatible avec les orientations législatives et celles des documents cadres que la carte communale actuelle.

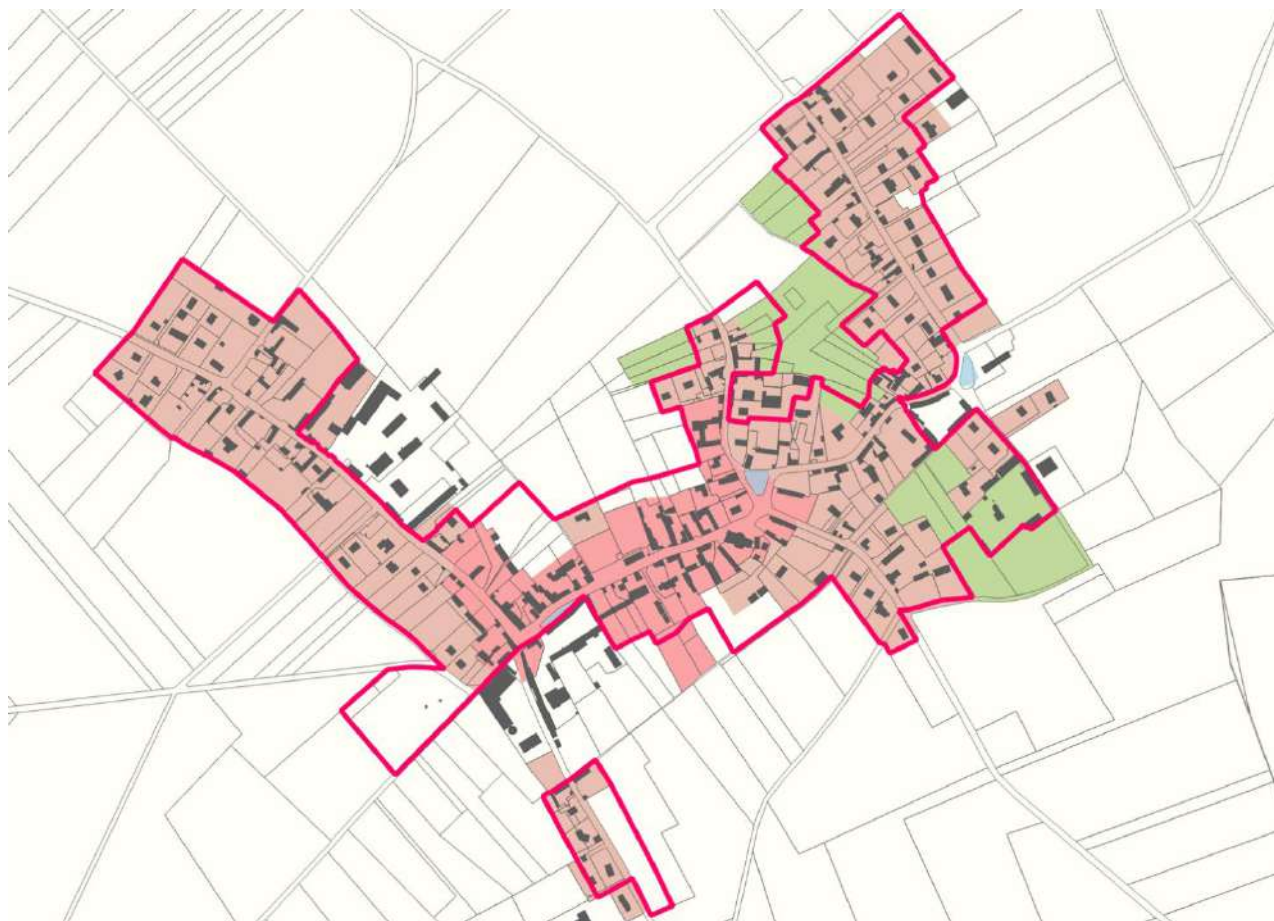
Pour rappel dans le PLU, les habitations placées en zone A ou en zone N peuvent prétendre à des extensions et des annexes limitées. Le règlement autorise un confortement de l'existant mais la construction de nouvelle habitation dans ces zones n'est pas autorisée.

8. FORET-LA-FOLIE

8.1 Superposition du zonage de la carte communale et de celui du PLU



Forêt-la-Folie – comparaison des légendes



Forêt-la-Folie – Le Bourg



Forêt-la-Folie – Lébécourt

8.2 Différences notables

Le PLU s'avère moins consommateur de terrains en extension que la carte communale. Que ce soit pour les secteurs à destination d'habitat. Le PLU permet un développement plus limité du nombre potentiel d'habitations que ce soit en dents creuses ou en extension de l'enveloppe urbaine. De ce fait le zonage du PLU s'avère plus compatible avec les orientations législatives et celles des documents cadres que la carte communale actuelle.

Pour rappel dans le PLU, les habitations placées en zone A ou en zone N peuvent prétendre à des extensions et des annexes limitées. Le règlement autorise un confortement de l'existant mais la construction de nouvelle habitation dans ces zones n'est pas autorisée