

Commune de BAZINCOURT SUR EPTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

*Béatrice Dumontier,
Maire*



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 MARS 2020

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
<u>INTRODUCTION</u>	3
Le PLU - Aspects généraux	3
Contenu du document	4
 <u>CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION</u>	 5
1.1. - Les données de base	7
1.2. - Les objectifs d'aménagement	7
1.2.1. Nature de la modification	7
1.2.2. Hypothèses d'aménagement	7
A – protection de deux éléments du paysage urbain	7
B – adaptations mineures du règlement écrit	8
C – suppression d'un Emplacement Réservé n°1 (ER)	8
 <u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u>	 9
2.1. - Rappel	11
2.2. – La modification du règlement	11
2.2.1. Le règlement graphique	11
2.2.2. Le règlement écrit	13
2.3. - Evolution des superficies des zones	13

<u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u>	15
3.1. - Préambule	17
3.2. - Les implications	17
3.3. - Les actions d'accompagnement	18
A - L'action foncière	18
B - La gestion de l'espace	18
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	19
3.4.1. - La commune et le paysage	19
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	19

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de Bazincourt sur Epte a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 24 juin 2013. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée en décembre 2015.

Conformément aux termes de l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme le Maire a décidé d'engager une nouvelle modification du PLU.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-3, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à *changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,*
- à *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- à *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance* ».

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de Bazincourt sur Epte, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit n°5a,
- un règlement graphique n°5c / plan de découpage en zones « village » (échelle 1/ 2 000^e),
- un règlement graphique n°5e / emplacements réservés

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

CHAPITRE PREMIER

LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Bazincourt sur Epte.

1.2. - OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

1 - 2 - 1 - Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- la protection de deux éléments du paysage urbain au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme,
- des adaptations mineures apportées au règlement écrit,
- la suppression d'un emplacement réservé (ER).

1 - 2 - 2 - Hypothèses d'aménagement

A – protection de deux éléments du paysage urbain

Comme le rappelle le PADD du PLU en vigueur « protection et mise en valeur des constructions remarquables sont recherchées dans le PLU ». A ce titre, la municipalité aimerait protéger une habitation en torchis et colombage très représentative de l'architecture traditionnelle normande ainsi que le porche de l'école.



maison traditionnelle normande



porche de l'école

B – Adaptations mineures du règlement écrit

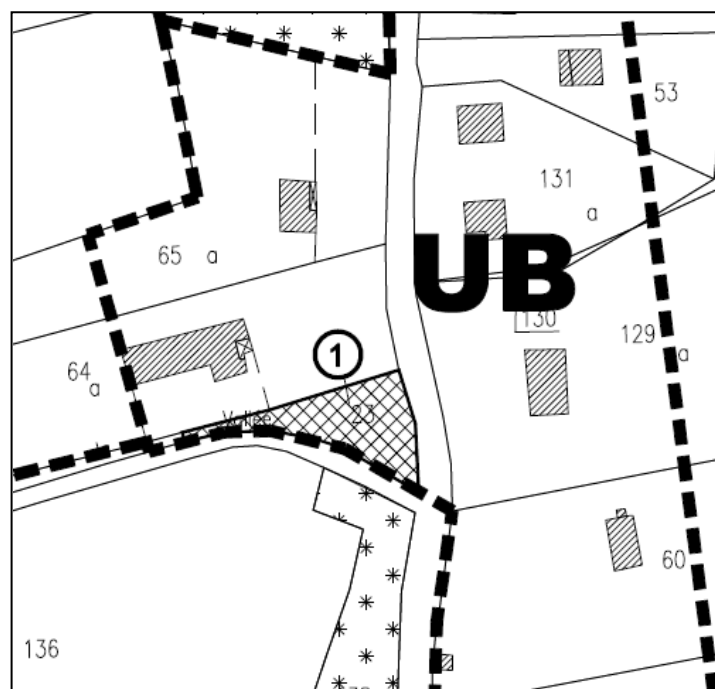
L'utilisation du PLU au quotidien dans le cadre de l'instruction des actes relatifs à l'utilisation ou à l'occupation des sols a montré les insuffisances du règlement face à certaines situations.

En particulier, il y a lieu de reconsidérer la hauteur des annexes, qu'elles soient accolées ou non à l'habitation.

Par ailleurs, l'aspect des clôtures devra être précisé, afin d'une part d'autoriser dans certaines conditions, les plaques béton en soubassement et d'autre part d'interdire l'utilisation des brises-vues en lamelles PVC ou autres dosses (façon ranch).

C – Suppression de l'Emplacement Réservé n°1

Inscrit initialement pour permettre l'élargissement du chemin de la vallée et aménager le carrefour avec la rue du buisson (dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2AU), la municipalité souhaite abandonner ce projet en raison du coût de la voirie en amont du carrefour (voie encaissée bordée de talus). Cette suppression n'hypothèque pas l'aménagement de la zone d'extension future 2AU qui reste desservie par le chemin du Gros chêne à l'Ouest et le CR n°13 au Sud.



CHAPITRE DEUXIÈME

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

2 - 1 - Rappel

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif,
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

➤ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger.

➤ La présente modification concerne :

- la modification du règlement des zones UA et UB,
- la suppression de l'emplacement réservé n°1,
- la protection de deux éléments du paysage urbain.

2 - 2 – La modification du règlement

2.2.1. – Le règlement graphique

Les plans de découpage en zones intègrent les changements affectant certaines zones.

- *Suppression de l'ER 1*

Le plan de découpage en zones n°5c est modifié tout comme le document graphique 5e qui regroupait les plans de détail des ER inscrits au PLU.

- *Elément du paysage à protéger*

Le PLU approuvé en 2013 avait souhaité protéger les édifices les plus remarquables en faisant application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (ancien article L. 123-1-5(7°) du même code).

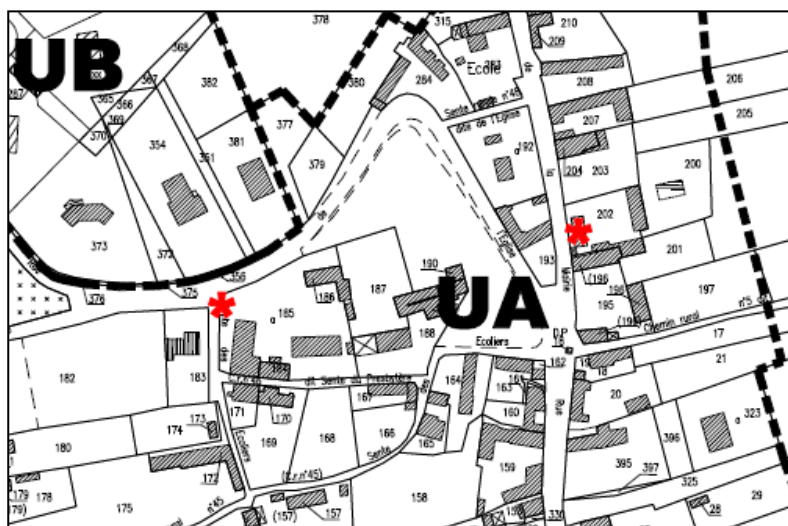
Cet objectif figurait d'ailleurs dans les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (page 10).

Deux édifices sont maintenant ajoutés à la liste initiale : le porche de l'école et une maison normande traditionnelle rue de la mairie.

Dans le règlement écrit, la protection mise en place est conservée dans sa rédaction initiale, à savoir que ces immeubles protégés doivent être conservés en l'état, et que seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie des ouvertures à conserver...). Il est toutefois précisé, qu' en cas de démolition partielle ou totale, une demande de permis de démolir doit être effectuée en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme et que la démolition ne peut être accordée que pour l'un des motifs suivants :

- la démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- la démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- l'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement.

Il s'agit là de tenir compte de la nécessité, dans certains cas « extrêmes », de permettre une démolition (ruine, sinistre, etc.). Par souci de cohérence et d'équité, cette précision est ajoutée pour l'ensemble des immeubles protégés par le PLU.



2.2.2. – Le règlement écrit

- *Hauteur des annexes et clôture en zones UA et UB*

Les articles relatifs aux hauteurs et clôtures en zones UA et UB sont complétés.

A l'article 10 des zones UA et UB, est précisée la hauteur d'une annexe lorsqu'elle est accolée à l'habitation ou non contigüe à elle. Cette précision ne modifie pas les hauteurs qui avaient été fixées dans les deux zones soit en zone UA, 12 m pour une annexe accolée et 6 m dans l'autre cas ; en zone UB, 10 m pour une annexe accolée et 5 m dans l'autre cas.

A l'article 11 des zones UA et UB, le régime des clôtures a été complété.

Dans les zones UA et UB, l'emploi de brises vues en lamelles de PVC est interdit. L'aspect du matériau et sa tenue dans le temps motivent ce choix. En effet, la mauvaise qualité des matériaux donne à ce type de clôture un précaire qui doit être évité à tout prix pour ne pas altérer l'ambiance urbaine.

Par ailleurs, en zone UB, la municipalité a jugé utile de préciser que l'emploi de dosses (façon ranch) était interdit.

Enfin l'emploi de plaque béton est autorisée sous certaines conditions (uniquement en soubassement et sans dépasser 25 cm par rapport au niveau du terrain après travaux).

Cette précision a été apportée afin de renforcer les clôtures en grillage et éviter que certains animaux domestiques ne puissent s'échapper en se glissant sous le grillage.

2 - 3 – Evolution des superficies des zones

Les modifications apportées au règlement du PLU n'ont aucune incidence sur les périmètres et les superficies des zones inscrites lors de l'élaboration du PLU.

CHAPITRE TROISIÈME

MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3 - 1 - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

B) La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

La modification du PLU est sans incidence sur les paysages dans la mesure où les nouvelles règles viennent simplement préciser le régime des annexes des habitations et celui des clôtures. Dans ce sens, la hauteur des annexes reste inchangée.

En ce qui concerne les clôtures on peut raisonnablement avancer que les restrictions introduites vont permettre une meilleure intégration dans leur environnement.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

- **La réduction des gaz à effet de serre**

De manière générale, la politique de densification de l'enveloppe agglomérée permet de limiter les déplacements automobiles.

Ici la modification concerne le règlement de deux zones urbaines dont l'inscription avait été décidée lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit des deux principales zones constituant le village organique. Les nouvelles règles ne peuvent en aucune manière aggraver la production de gaz à effet de serre (GES).

- **Le bruit et la lumière**

Bruit et lumière ne sont pas concernés par la modification. Les règles concernent des espaces déjà bâtis et plus précisément des éléments du bâti existant : les annexes des habitations et les clôtures.

- **La préservation de la ressource en eau**

Les nouvelles règles ne sont pas de nature à engendrer un surcroît de consommation. En effet, la modification apporte essentiellement sur la réglementation de la hauteur des annexes et des clôtures.

Par ailleurs, la modification respecte les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui fixe pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre. Aussi, chaque Schéma identifie et poursuit des objectifs précis en rapport avec ses caractéristiques.

Rappelons que la commune de Bazincourt sur Epte est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui détermine une planification et une politique cohérente de l'eau.



Positionnement au sein du SDAGE (Source : Agence de l'Eau Seine - Normandie)

- La gestion économe de l'espace

La modification concerne des zones urbaines déjà constituées et respecte donc le principe de développement durable ; elle n'aggrave en aucune manière la consommation des espaces agricole ou naturel.

- La protection de la biodiversité

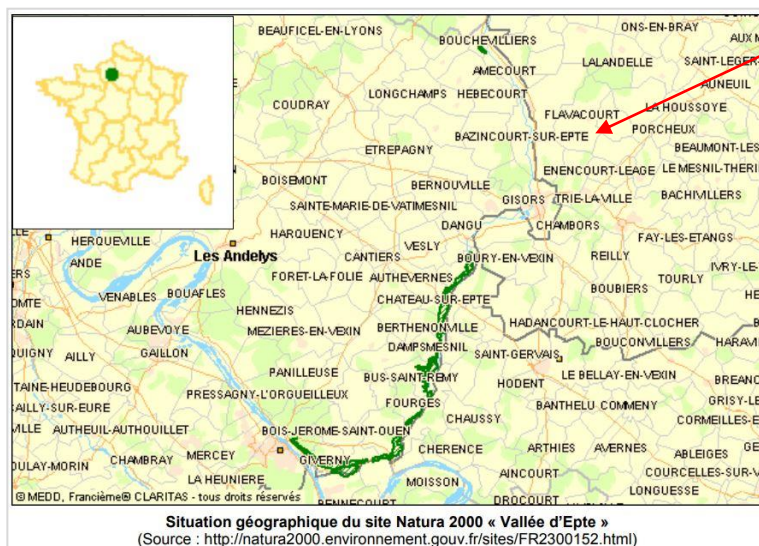
Sur le plan écologique, la commune de Bazincourt sur Epte est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ; il s'agit de la côte des Gouardes dont l'intérêt initial est lié à la présence de prairies humides, de pelouses et bois calcicoles. Compte tenu de la nature de la modification, on peut affirmer qu'aucune incidence n'est à craindre sur le périmètre (aucun prélèvement) ou sur les habitats eux-mêmes (plus de 3 km séparent le site des zones UA et UB).

En ce qui concerne les sites Natura 2000, la commune de Bazincourt sur Epte n'est pas couverte par un site Natura 2000 ; en revanche, il est relevé l'existence de plusieurs sites à moins de 20 km :

- Site Natura 2000 n°FR2300152 de la vallée de l'Epte (5,3 km au Nord et 7,5 km au Sud)

Le site appartient au complexe du bassin parisien constitué ici d'un vaste plateau crayeux, entaillé par la rivière de l'Epte et par la Seine. Le site comprend quatre types de milieux : des coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (Giverny) et des bois calcicoles, des grottes abritant des chiroptères, des herbiers à renoncules au sein de la rivière, et des bois alluviaux.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 2011.



Bazincourt sur Epte

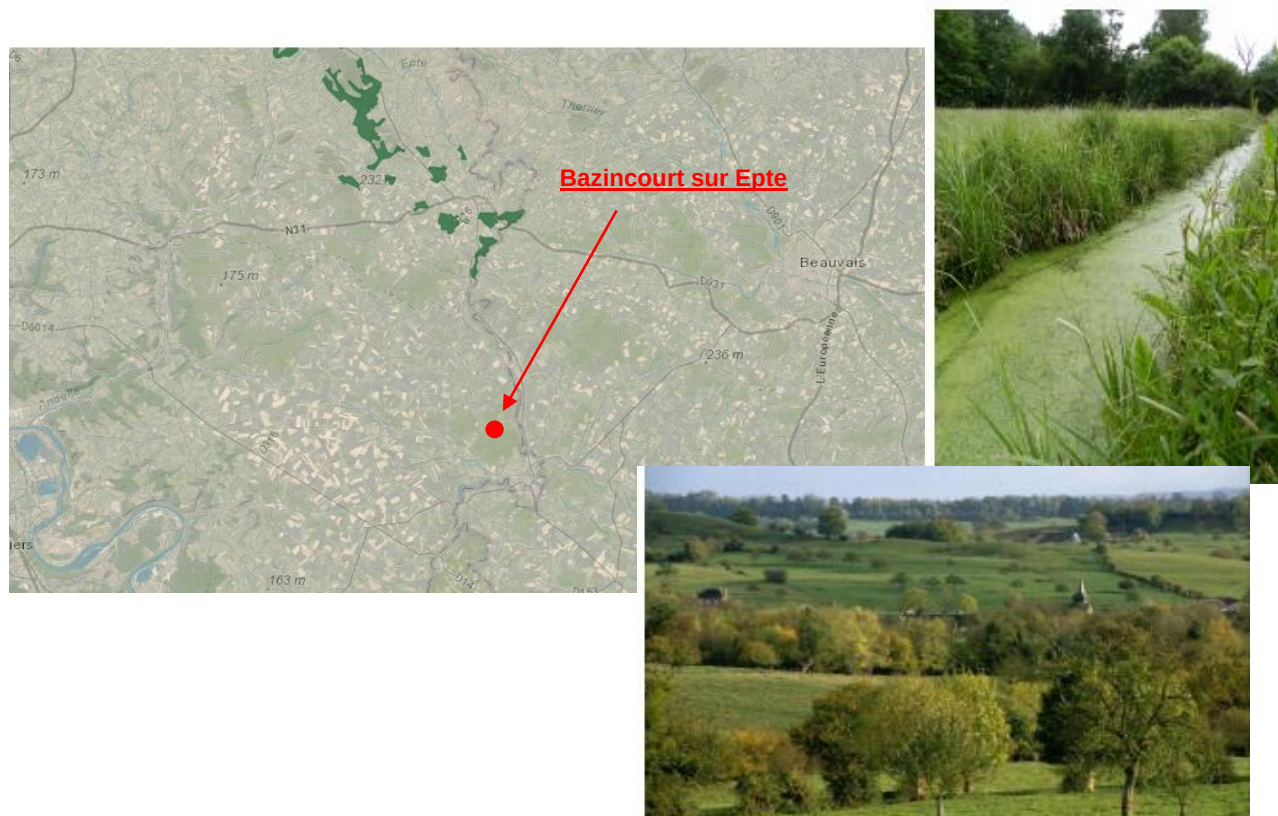


- Site Natura 2000 n°FR2300131 du Pays de Bray humide (7,8 km)

Le site est constitué de plusieurs entités paysagères, plus ou moins vastes, réparties sur le fond humide de la boutonnière du Pays de Bray, au substrat argileux et sableux, et appartenant soit au bocage humide, soit au complexe forestier humide : – Le bocage humide est composé de prairies permanentes très humides (La Ferté Saint-Samson, Mésangueville, Ferrières-en-Bray...) à peu humides. Serties de haies vives, ou taillées basses ou en têtards, elles comportent des mares, des ruisseaux et des fossés plus ou moins bordés de végétation amphibie.

Ces milieux sont potentiellement des habitats du Triton crêté, une espèce de batraciens menacée à l'échelle européenne. Quelques parcelles cultivées peuvent jouxter ces prairies. Une tourbière acide ouverte est exceptionnellement présente sur la commune de Ferrières-en-Bray.

Ces habitats prairiaux d'intérêt communautaire couvrent 230 ha environ, soit 7% de la surface totale du site; ils représentent 60 % de la surface éligible et 10 % de la surface prairiale totale du site (données 2003). – Le complexe forestier humide (bois de l'Abbaye, Léon, L'Epinay, Forêt de Bray et de Bellozanne) et des boisements de rives, est composé de tourbières acides à sphaignes majoritairement boisées, de chênaies à Molinie, de hêtraies-chênaies à Houx et d'aulnaies. Ces habitats boisés d'intérêt communautaire couvrent environ 150 ha, soit 4,5 % de la surface totale du site ; ils représentent 40 % de la surface éligible et 30 % de la surface forestière totale du site (données 2003).



- Site Natura 2000 n°FR2300133 du Pays de Bray, cuesta Nord et Sud (8,2 km)

Le site Natura 2000 du « Pays de Bray, cuestas nord et sud », situé dans le département de la Seine-Maritime, a été désigné au titre de la directive Habitats. Il occupe une surface de 985 hectares morcelée en de nombreux secteurs répartis le long de la vallée de la Béthune, entre Envermeu et Neuf-Maché.

Au total, 43 communes sont concernées par ce périmètre. L'exposition, l'hygrométrie, la pédologie ainsi que l'utilisation de l'espace par l'homme, ont généré une diversité de milieux remarquables sur les cuestas du Pays de Bray : - Les pelouses sèches calcicoles. Ces pelouses sont généralement installées dans des conditions écologiques relativement sèches.

Toutefois, sur le site des cuestas du Pays de Bray, il existe une pluviométrie et une hygrométrie accentuées qui atténuent fortement la xéricité des substrats crayeux. Les pelouses les plus mésophiles se trouvent au nord du site et se déclinent en variantes de plus en plus sèches vers le sud de la vallée de la Béthune. - Les pelouses piquetées de Genévriers (*Juniperus communis*).

Certains coteaux du Pays de Bray présentent des formations de pelouses imbriquées avec des landes à Genévriers. Ces faciès témoignent la plupart du temps d'une activité pastorale ancienne. - Les milieux forestiers sont en grande majorité composés de Hêtraies-chênaies d'intérêt communautaire (H9130).

Quelques forêts de ravin (H9180) occupent également le site. Ces formations peu répandues et seulement présentes sur de petites surfaces possèdent une grande diversité biologique.

De nombreuses espèces d'intérêt patrimonial sont présentes sur ces coteaux. Parmi celles-ci figurent la Parnassie des marais (*Parnassia palustris*), la Céphalanthère à longues feuilles (*Cephalanthera longifolia*), la Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*)... et le Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*), papillon protégé au niveau national, listé à l'annexe II de la directive Habitats.



- Site Natura 2000 n°FR2300145 de la Forêt de Lyons (15,9 km)

Plusieurs entités biopaysagères composent le site :

- 5 zones de forêts domaniales présentant des habitats naturels d'intérêt communautaire de Hêtraie à Jacinthe, de Hêtraie à Houx et de Boulaie pubescente à Sphaignes ;
- le cours d'eau le Fouillebroc, principal affluent de la Lieure. Il est classé en 1ère catégorie piscicole. Son tracé court des marges sud ouest de la forêt domaniale de Lyons jusqu'à Rosay-sur-Lieure. L'Écrevisse à pattes blanches, la Lamproie de Planer et le Chabot commun, espèces d'intérêt communautaire y sont présents.

La sylviculture est l'activité la plus importante à l'échelle du site, constitué de forêt domaniale de production. Un plan d'aménagement, élaboré en 2004, définit et organise la sylviculture jusqu'en 2023. La production de hêtre de qualité associée à la préservation des espèces et des milieux est affirmée dans cet aménagement. La chasse est également une activité importante sur toute la forêt.

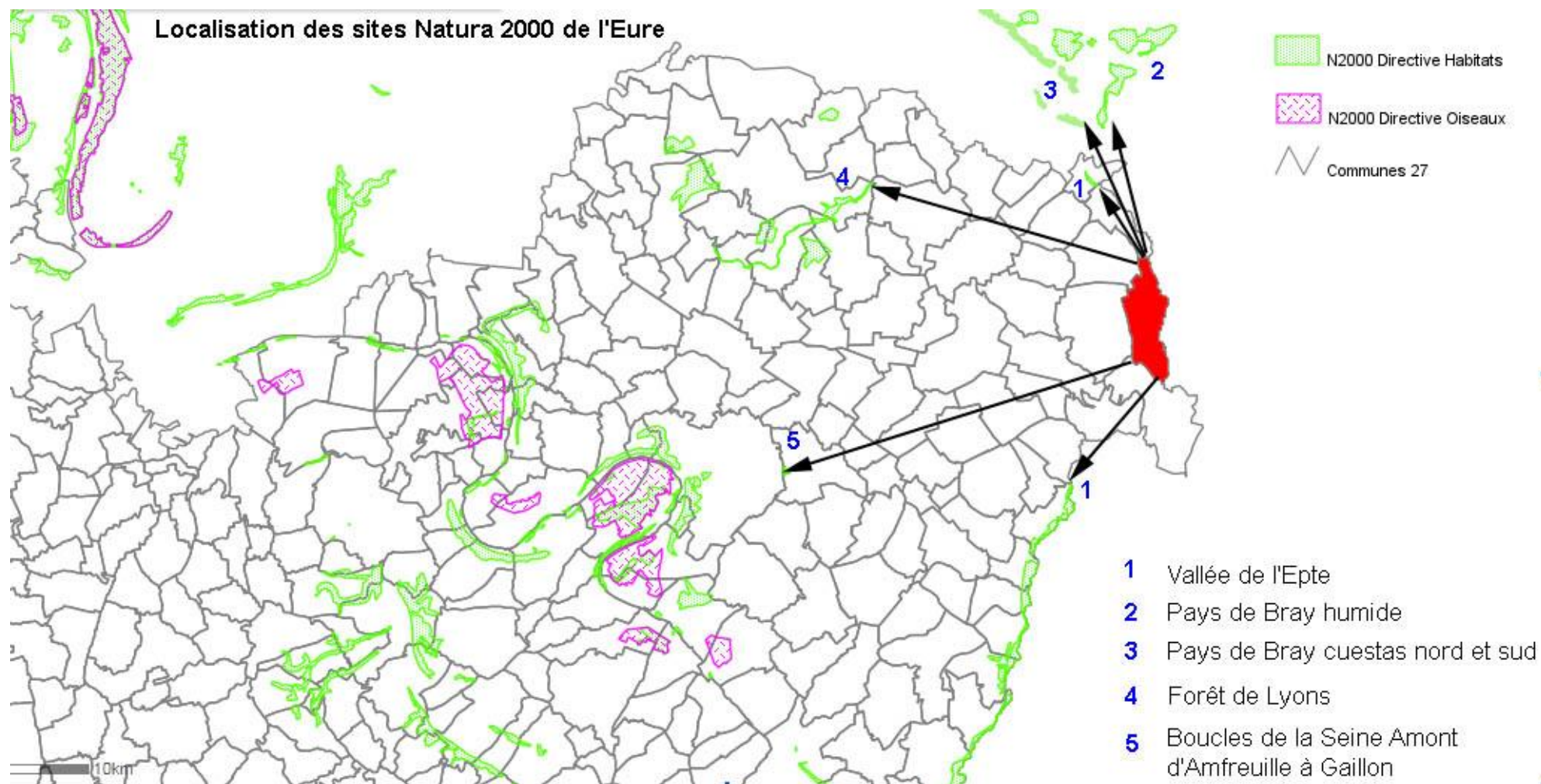
Les autres activités recensées sur le site peuvent paraître marginales au regard des deux précédentes :

- la promenade (randonnées, ballades...) ;
- la cueillette de champignons, de fruits et fleurs sauvages ;
- promenades équestres et VTT.



Les éléments de la modification n'altèrent pas les périmètres identifiés ni les habitats faisant l'objet de l'inventaire. On peut donc affirmer que le dossier de modification ne porte pas atteinte aux sites Natura 2000 relevés.

En effet la protection en l'état du porche de l'école et de la maison traditionnelle normande peuvent utilement constituer des refuges pour les chiroptères. En revanche, la nouvelle réglementation relative aux annexes et aux clôtures n'a aucun effet sur la protection des sites natura 2000.



Carte de situation des sites Natura 2000

La modification est également compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute Normandie approuvé en 2014 qui définit les trames verte et bleue. La protection de deux éléments du paysage et les corrections apportées au règlement de deux zones urbaines déjà constituées n'ont aucune incidence sur les dispositions qui peuvent concerner Bazincourt sur Epte et notamment la fonctionnalité des continuités.

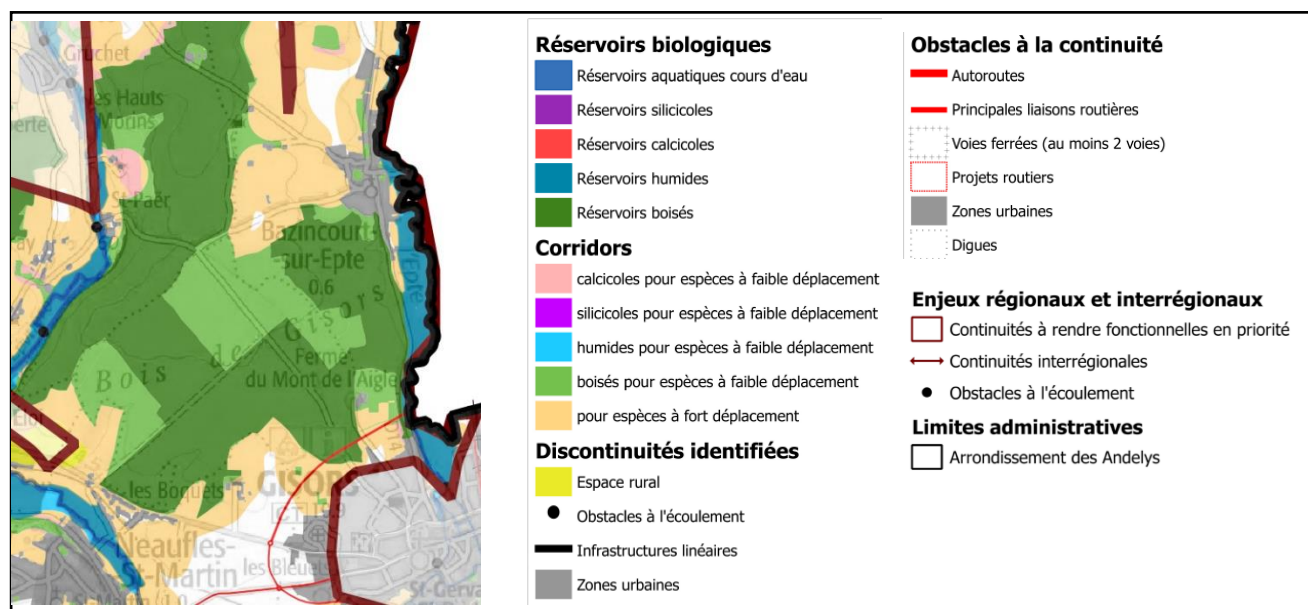
La modification ne remet pas en cause les périmètres des zones UA et UB ; de plus les corrections réglementaires sont sans effet sur les objectifs attachés aux trames verte et bleue.

• Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est un document-cadre élaboré conjointement par la région et l'État en association avec un comité régional "trames verte et bleue" créé dans chaque région. Il vise à assurer la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, notamment à travers la réalisation d'une cartographie régionale comportant la trame verte et la trame bleue et la mise en place de mesures adaptées.

La cartographie des éléments de la trame verte et bleue fait apparaître les différents réservoirs biologiques (aquatiques, silicoles, calcicoles, humides et boisés), les différents corridors entre ces réservoirs ainsi que les discontinuités ou les obstacles d'ores et déjà identifiés.

La commune de Bazincourt sur Epte ne possède pas de réservoir de biodiversité (hormis la mare du village). Néanmoins, une partie de son territoire est répertoriée comme corridor à fort déplacement. L'enjeu est la préservation de ces espaces et des liens fonctionnels entre ces espaces.



Extrait de la carte des objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE
(Source : SRCE de Haute Normandie)

- **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)**

Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE) de la Haute-Normandie définit une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l’air et de l’énergie. Les orientations définies par ce document sont rappelées ci-après.

Secteur	Numéro Orientation	Nom Orientation
Agriculture	AGRI 1	Réduire l'usage des intrants dans les exploitations et adapter le mode de gestion des effluents
	AGRI 2	Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et des machines agricoles
	AGRI 3	Décliner et mettre en œuvre les travaux de recherche sur le territoire
	AGRI 4	Promouvoir et développer une agriculture de proximité, biologique et intégrée
	AGRI 5	Préserver les prairies, les espaces boisés et les espaces naturels
	AGRI 6	Développer des cultures énergétiques durables
	AGRI 7	Encourager des comportements d'achats plus responsables
Industrie	IND 1	Développer les mesures d'efficacité énergétique dans les entreprises
	IND 2	Développer la stratégie et les pratiques managériales de gestion de l'énergie et des flux au sein des entreprises
	IND 3	Favoriser des actions exemplaires de réduction des émissions de polluants atmosphériques et des odeurs
	IND 4	Développer l'écologie industrielle
	IND 5	Encourager la mutation de l'économie régionale en développant des éco-produits et des éco-activités
	IND 6	Positionner la Haute-Normandie sur le développement de technologies innovantes contribuant à la transition vers une société décarbonée
ENR	ENR 1	Mobiliser efficacement le potentiel éolien terrestre
	ENR 2	Développer des chaudières biomasse industrielles et collectives à haute performance environnementale
	ENR 3	Structurer et développer les filières biomasse en région
	ENR 4	Structurer une filière et valoriser le potentiel de méthanisation
	ENR 5	Développer la production d'énergie électrique solaire
	ENR 6	Développer la récupération et la mutualisation des énergies fatales
Adaptation	ADAPT 1	Observer et étudier les changements climatiques et leurs impacts sur le territoire
	ADAPT 2	Coordonner et renforcer la coopération entre acteurs locaux et organiser la gestion des risques climatiques sur le territoire
	ADAPT 3	Intégrer la composante 'Adaptation' dans les politiques locales et les documents d'aménagement
	ADAPT 4	Promouvoir une culture du risque climatique en Haute-Normandie

Secteur	Numéro Orientation	Nom Orientation
Bâtiment	BAT 1	Sensibiliser et informer les utilisateurs à la sobriété énergétique (comportements et usages) et à la qualité de l'air
	BAT 2	Améliorer la gestion énergétique des systèmes et des bâtiments (usage, maintenance et suivi)
	BAT 3	Renforcer et généraliser le conseil pour une réhabilitation ambitieuse des bâtiments
	BAT 4	Développer l'ingénierie financière pour une politique ambitieuse de réhabilitation
	BAT 5	Former et qualifier les acteurs du bâtiment à la réhabilitation énergétique globale et performante
	BAT 6	Lutter contre la précarité énergétique
	BAT 7	Renforcer l'accompagnement pour l'intégration des EnR dans le bâtiment
	BAT 8	Favoriser le renouvellement des systèmes individuels de bois domestiques par des systèmes performants contribuant à la préservation de la qualité de l'air
	BAT 9	Construire et rénover des bâtiments performants et sobres en carbone intégrant les impacts de la conception à la fin de vie
Transports Voyageurs	TRA 1	Limiter l'étalement urbain, densifier des centres urbains et centre-bourgs et permettre une plus grande mixité sociale et fonctionnelle
	TRA 2	Aménager la ville et les territoires pour développer les modes actifs
	TRA 3	Favoriser le report modal vers les transports en commun
	TRA 4	Limiter les besoins de déplacements et réduire l'usage individuel de la voiture
	TRA 5	Favoriser le recours prioritaire à des véhicules moins émetteurs et moins consommateurs
Transports marchandises	TRA 6	Favoriser le report modal du transport de marchandises vers les modes ferroviaire, fluvial et maritime
	TRA 7	Réduire les impacts énergétiques et environnementaux du transport routier
	TRA 8	Organiser et optimiser la logistique urbaine
Transports routiers	TRA 9	Réduire les risques de surexposition à la pollution routière

- **Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)**

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un document issu de la transposition en droit français de la directive 2007/60/CE du Parlement et du Conseil du 23 octobre 2007. Il vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Le PGRI du Bassin Seine Normandie a été approuvé en décembre 2015. Le territoire de Bazincourt sur Epte ne fait pas partie des Territoires à Risque Important (TRI). Ces derniers correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque inondation.

Les objectifs généraux du PGRI sont résumés ci-après :

Objectif 1 - Réduire la vulnérabilité des territoires

- 1. A - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des territoires
- 1. B - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des bâtiments
- 1. C - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des activités économiques
- 1. D - Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues
- 1. E - Renforcer et partager la connaissance sur la réduction de la vulnérabilité des territoires

Objectif 2 - Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

- 2. A - Prévenir la genèse des crues à l'échelle des bassins versants
- 2. B - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées
- 2. C - Protéger les zones d'expansion des crues
- 2. D - Réduire l'aléa de débordement par une approche intégrée de gestion du risque
- 2. E - Prendre en compte l'aléa de submersion marine
- 2. F - Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement
- 2. G - Connaître et gérer les ouvrages hydrauliques
- 2. H - Développer la connaissance et la surveillance de l'aléa de remontée de nappe

Objectif 3 -Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

- 3. A - Se préparer à gérer les crises
- 3. B - Surveiller les dangers et alerter
- 3. C - Tirer profit de l'expérience
- 3. D - Connaître et améliorer la résilience des territoires
- 3. E - Planifier et concevoir des projets d'aménagement résilients

Objectif 4 - Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

- 4. A - Sensibiliser les maires en matière d'information sur le risque d'inondation
- 4. B - Consolider la gouvernance et les maîtrises d'ouvrage
- 4. C - Intégrer la gestion des risques d'inondation dans les SAGE
- 4. D - Diffuser l'information disponible sur les inondations auprès des citoyens
- 4. E - Informer des effets des modifications de l'environnement sur le risque d'inondation
- 4. F - Impliquer les acteurs économiques dans la gestion du risque
- 4. G - Développer l'offre de formation sur le risque d'inondation
- 4. H - Faire du risque d'inondation une composante culturelle des territoires

° ° °

En conclusion, il apparaît que la modification n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'article L. 104-2 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la modification reste compatible avec les objectifs du PADD du PLU approuvé en 2013 et avec les orientations du SCOT de Vexin Normand approuvé en 2009.

Commune de BAZINCOURT SUR EPTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
14 DEC. 2015



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION	5
1.1 LES DONNÉES DE BASE.....	6
1.2 LA NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU	10
2.1 RAPPEL.....	11
2.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES	12
2.3 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES.....	12
3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE	13
3.1 PREAMBULE.....	14
3.2 LES IMPLICATIONS	14
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT.....	15
3.3.1 L'ACTION FONCIÈRE	15
3.3.2 LA GESTION DE L'ESPACE	15
3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	16
3.4.1 La commune et le paysage	16
3.4.2 La commune et les milieux naturels.....	16
3.4.3 Le cadre bâti.....	16

INTRODUCTION

Par délibération en date du 24 juin 2013, le conseil municipal de la commune de Bazincourt sur Epte a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du plan.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

De plus, la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 « pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés » a instauré une procédure allégée dite de « modification simplifiée ». Ainsi, en application des articles L. 123-13-2 et L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsque la modification n'a pas pour objet de :

- « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Lorsqu'il peut être recouru à une procédure de modification simplifiée, le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme (tandis qu'une procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique).

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification simplifiée n°1 du PLU de Bazincourt sur Epte, qui ne concerne qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un plan de découpage en zones n°5c du « village » (échelle 1/ 2 000^e),
- une annexe « emplacements réservés » n°5e.

Les objectifs de ce rapport sont de porter à la connaissance du public les modifications mineures apportées au Plan Local d'Urbanisme ainsi que d'en exposer les motifs.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification simplifiée et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment la suppression des emplacements réservés n°4 et 5.

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 LES DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en juin 2013 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Bazincourt sur Epte.

1.2 LA NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure engagée a pour objet la suppression des emplacements réservés n°4 et 5 inscrits au PLU.

Approuvé en 2013, le PLU en vigueur fixe un certain nombre d'emplacements réservés afin de permettre, conformément aux termes de l'article L. 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'équipements d'intérêt général, d'espaces verts ou encore de voies publiques.

Cinq emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été inscrits au PLU. Leur destination est rappelée ci-après :

- ER 1 : élargissement du chemin de la vallée et aménagement du carrefour avec la rue du Buisson.
- ER 2 : réalisation d'une bibliothèque, d'une maison des associations, de places de stationnement et de petits jeux et d'un espace vert paysager.
- ER 3 : reconstruction de l'ancien lavoir.
- ER 4 : aménagement d'un chemin de randonnée le long des berges de l'Epte.
- ER 5 : aménagement d'une installation sportive ou de loisirs, de plein air.

La modification simplifiée concerne la suppression des ER n°4 et 5. Ce sont en premier lieu des considérations financières et budgétaires qui motivent cet abandon. En effet le coût induit par l'acquisition du foncier (14 000 m² !) et l'aménagement des équipements est difficilement supportable par la commune.

En ce qui concerne le chemin de randonnée (ER 4), sa réalisation implique d'édifier une nouvelle clôture le long de la propriété sur laquelle aura été prélevée la bande de terrain (soit une clôture de 650 mètres !).

La réserve avait été inscrite pour élargir le bouclage des chemins de randonnée ; sa disparition ne fait pas obstacle au projet mais imposera un cheminement rue de Beauregard (en venant de la sente des Petrons) puis de reprendre la ruelle des Palins (voir carte page 8).

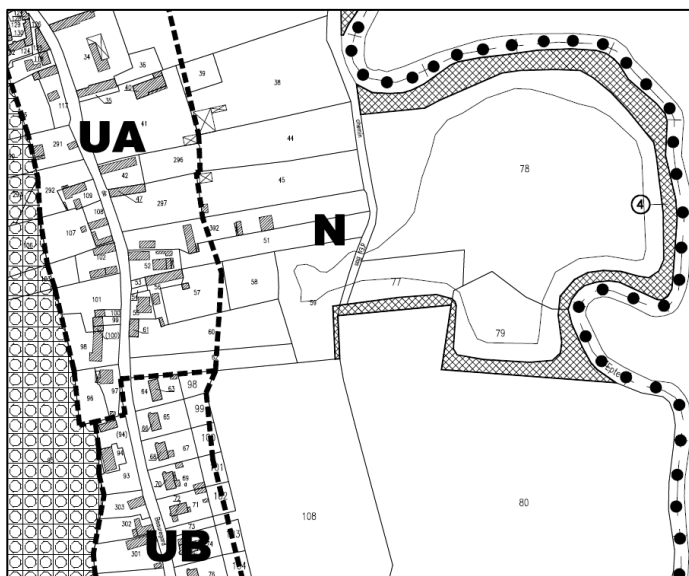
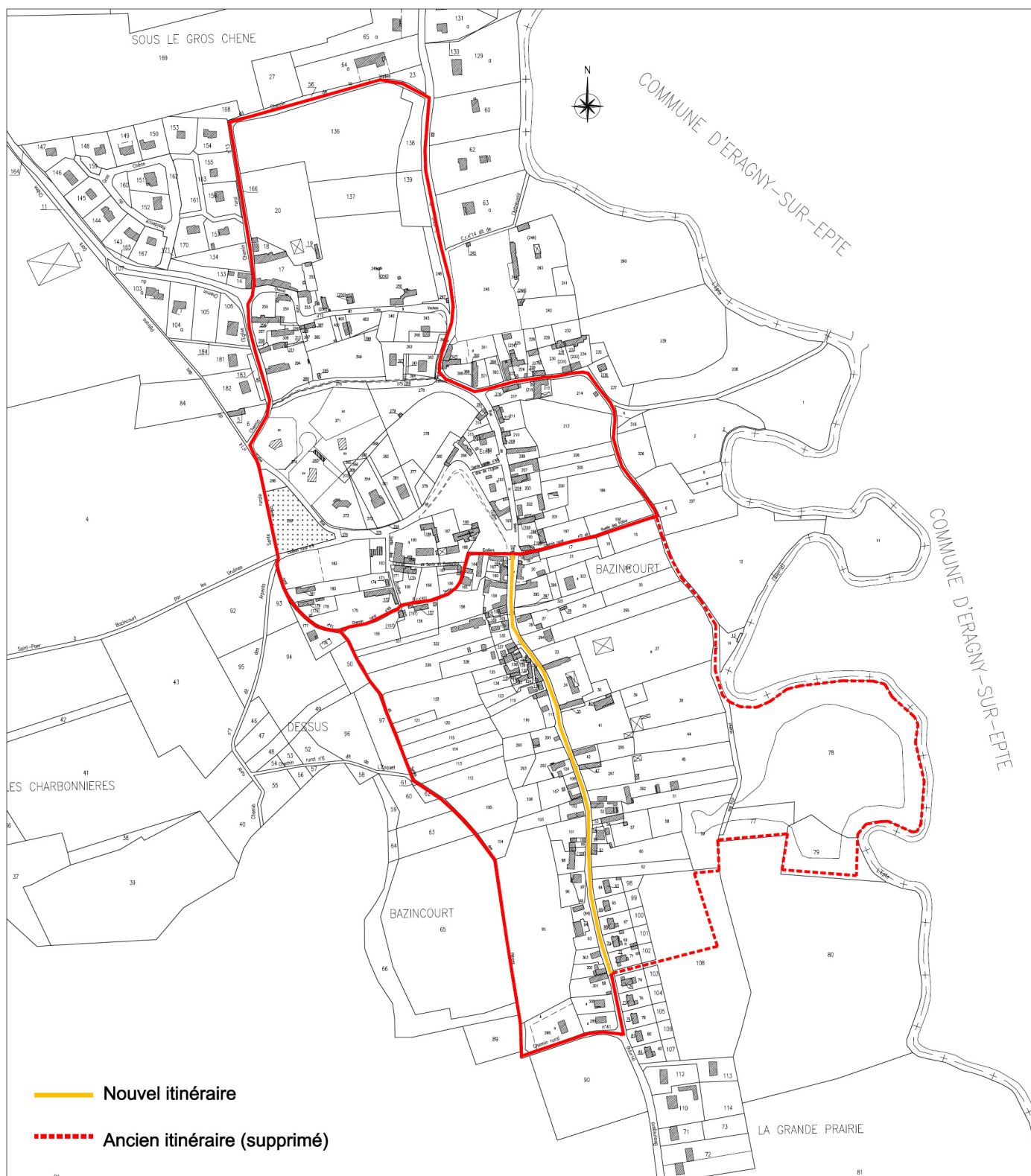


Figure 1
Aperçu de l'ER n°4



Compte tenu de l'importance des frais liés à ce projet, la municipalité souhaite l'abandonner.



Le second emplacement réservé supprimé est le n°5 ; il devait accueillir un équipement de sport et de loisir de plein air sans préciser lequel.

Là encore, le coût de l'acquisition du foncier (7 000 m²) ajouté à celui de l'aménagement dissuade la municipalité d'engager de tels travaux ; elle estime que le city stade répond très bien aux besoins des habitants sans qu'il soit nécessaire de proposer un équipement supplémentaire. En cette période de restriction budgétaire qui voit les aides aux collectivités baisser de manière spectaculaire, la commune de Bazincourt sur Epte préfère financer des projets dont l'utilité est avérée.

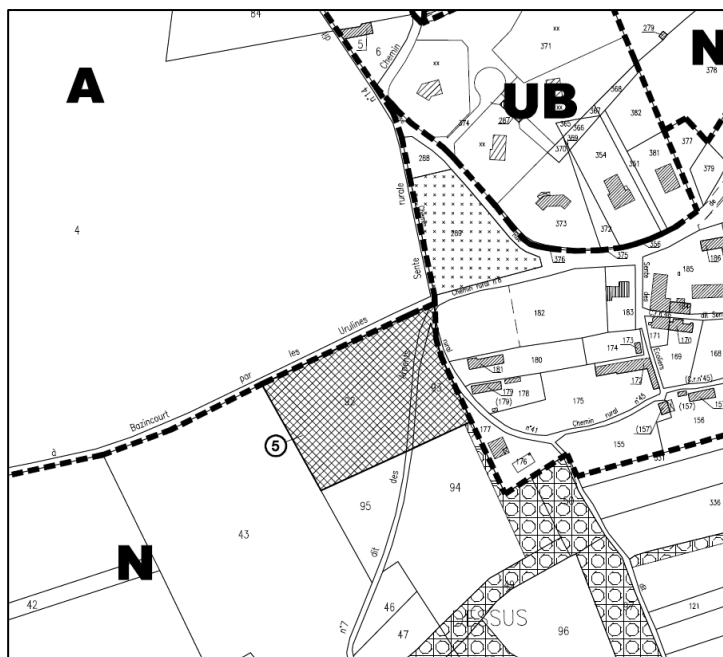


Figure n°2
Aperçu de l'ER n°5



2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

2.1 **RAPPEL**

Le territoire communal se divise en quatre grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA et UB ;
- les zones à urbaniser qui sont des zones naturelles non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; en zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.
- les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elles ont pour indicatif A ;
 - les zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ; elles ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (...).

La présente modification simplifiée concerne uniquement la suppression des emplacements réservés n° 4 et 5.

2.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

La modification simplifiée a pour objet la suppression de certaines dispositions du règlement graphique et en particulier les ER 4 et ER 5. Cette suppression concerne le règlement graphique à savoir le plan 5c (plan de découpage en zones « village » échelle 1/2 000^e) et les plans de détail 5e (emplacements réservés).

A l'issue de la modification simplifiée n°1, il subsiste 3 emplacements réservés numérotés de 1 à 3. La numérotation initiale est donc inchangée et conserve au document approuvé en 2013 toute sa cohérence, sans remettre en cause sa bonne administration.

La disparition des ER 4 et ER 5 entraîne l'actualisation des pièces n°5c et 5e du PLU approuvé en 2013.

2.3 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

La présente modification simplifiée concerne la suppression de deux emplacements réservés ; elle n'a aucune incidence sur les périmètres ou les superficies des zones inscrites au PLU en vigueur.

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE

3.1 PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général (si dans celles-ci la Taxe d'Aménagement (TA) n'est pas applicable).

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3.3.1 L'ACTION FONCIÈRE

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 LA GESTION DE L'ESPACE

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.4.1 *La commune et le paysage*

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

La modification simplifiée du PLU ne concerne que la suppression de deux emplacements réservés, ce qui n'a aucune incidence sur la silhouette de l'agglomération et son appréhension dans le paysage. Il s'agit d'espaces aujourd'hui vierges (espaces naturels ou cultivés) qui vont donc retrouver leur vocation première.

3.4.2 *La commune et les milieux naturels*

La suppression des ER 4 et 5 entraîne l'abandon d'aménagements prévus dans la zone naturelle (N) et le maintien en l'état de ces espaces. La modification n'a donc pas d'impact sur les espaces réputés fragiles.

Considérant par conséquent que la modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, elle n'est pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

3.4.3 *Le cadre bâti*

En termes d'architecture et d'environnement urbain, le retrait des ER 4 et 5 n'a aucune incidence sur le cadre bâti. Les aménagements projetés n'étaient pas des constructions ou des volumes mais des installations légères (clôtures, lisses, poteaux, etc.).

Ainsi, il apparaît que la modification simplifiée n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2013, et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Commune de BAZINCOURT SUR EPTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
24 juin 2013

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1	- DIAGNOSTIC	5
1.1	LES DONNEES DE BASE	6
1.1.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
1.1.2	ÉVOLUTION DE LA POPULATION (SOURCE INSEE)	8
1.1.3	POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES	11
1.1.4	LOGEMENT	13
1.1.5	ACTIVITES	14
1.1.6	EQUIPEMENTS	19
1.1.7	INTERCOMMUNALITE ET DOCUMENT D'URBANISME	28
1.2	ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	34
1.2.1	RAPPEL	34
1.2.2	TOPOGRAPHIE	38
1.2.3	HYDROGRAPHIE	39
1.2.4	USAGES ET PAYSAGES	41
1.2.5	MILIEUX NATURELS	48
1.2.6	GEOLOGIE	49
1.2.7	FORME URBAINE	51
1.2.8	RESEAU VIAIRE	61
1.2.9	BATI EXISTANT	65
1.2.10	RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN	76
1.2.11	TRAME VEGETALE URBAINE	78
1.2.12	DYNAMIQUE DU TERRITOIRE	81
1.2.13	CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	84
1.3	BILAN DU DIAGNOSTIC	88
2	CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES	94
2.1	JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD	95
2.1.1	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	95
2.1.2	LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	95
2.2	JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU	103
2.2.1	PRESENTATION	103
2.2.2	LES ZONES URBAINES	103
2.2.3	LES ZONES A URBANISER	118
2.2.4	JUSTIFICATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES ZONES D'EXTENSION FUTURES	129
2.2.5	LA ZONE AGRICOLE	134
2.2.6	LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	136
2.2.7	TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	143
2.2.8	ÉVOLUTION DES REGLES ET DES SUPERFICIES DES ZONES	143
2.2.9	LES EMPLACEMENTS RESERVES	145
2.2.10	LES PLANS D'ALIGNEMENT	147
2.2.11	LES SERVITUDES	147

3	- MISE EN OEUVRE DU PLAN	148
3.1	PREAMBULE	149
3.2	LES IMPLICATIONS	149
3.3	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	150
3.3.1	L'ACTION FONCIERE	150
3.3.2	LA GESTION DE L'ESPACE	150
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	151
3.4.1	LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	151
3.4.2	LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	152
3.4.3	LE CADRE BATI	153
3.4.4	ECONOMIE, VIE LOCALE ET LOGEMENT	154
3.4.5	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET PROTECTIONS	155

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Bazincourt sur Epte

Par délibération en date du 28 juin 2006, le Conseil Municipal de Bazincourt sur Epte a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.123-6° du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Eure a porté à la connaissance de Monsieur le Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bazincourt sur Epte, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend également :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique,
 - les plans d'alignement.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- La délimitation :
 - des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
 - des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
 - des zones protégées en raison de leurs qualités particulières.
- Les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,
- Les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, INSEE, DDE de l'Eure, Chambre d'Agriculture, Mairie de Bazincourt sur Epte.

1 - DIAGNOSTIC

1.1 LES DONNEES DE BASE

1.1.1 Situation géographique

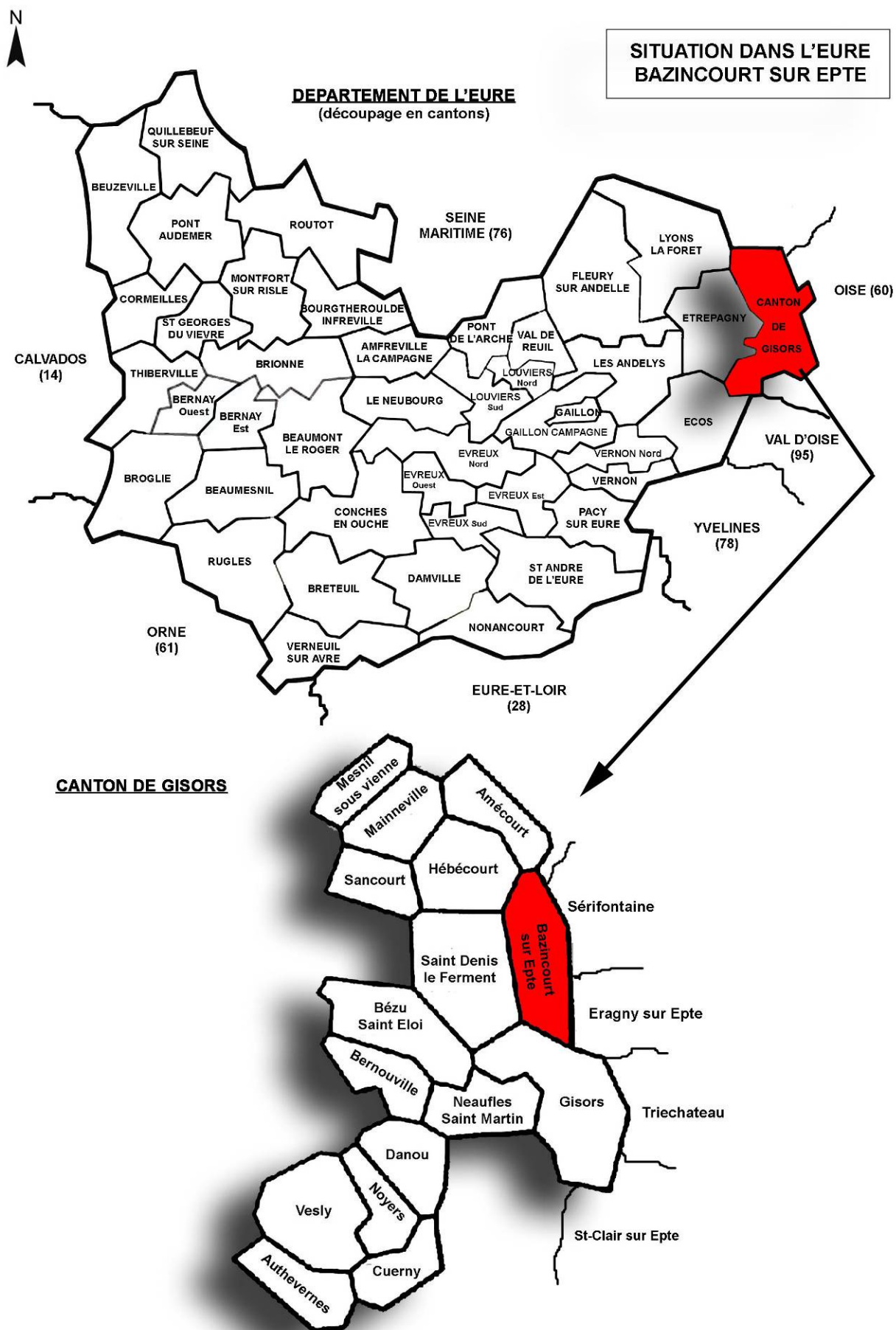
Commune de 734 habitants (comptage municipal au 1^{er} janvier 2012) la commune de Bazincourt sur Epte est située en limite est du département de l'Eure à 70 km au nord-est d'Evreux, ville Préfecture.

La commune se situe sur la terminaison orientale du Vexin Normand, au contact du Thelle. La rivière de l'Epte, qui marque la frontière ouest du territoire, constitue la limite entre ces deux grandes régions naturelles.

Le territoire communal présente une forme très étirée sur un axe nord-sud et présente une superficie de 1 100 hectares, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (894 hectares). Il est bordé par 6 communes :

- 5 dans l'Eure : Hébécourt, Saint Denis le Ferment, Gisors, Eragny sur Epte et Amecourt ;
- 1 dans l'Oise : Sérifontaine.

Bazincourt sur Epte est desservie par la RD 14 et la RD 16. Cette dernière permet de rejoindre la RD 915 (Axe Gisors-Gournay en Bray).



1.1.2 Évolution de la population (source INSEE)

1.1.2.1 La croissance démographique

Recensements généraux de Population	Nombre d'habitants
1962	332
1968	310
1975	316
1982	354
1990	496
1999	578
2006	649
2012	734

La population communale a stagné entre 1962 et 1982, et a connu une croissance plus soutenue entre 1982 et 1999. Cette croissance a été particulièrement forte entre 1982 et 1990. Elle coïncide avec l'aménagement de deux lotissements (le Clos de l'Epte et le Gros Chêne) cumulant une quarantaine de constructions individuelles.

La croissance a été moins prononcée entre 1990 et 1999. Elle connaît toutefois un nouveau dynamisme à partir de 2005. Ainsi, alors que seulement 9 logements ont été autorisés entre 2000 et 2004 (soit 2 logements par an), 16 l'ont été entre 2005 et 2007 (soit 5 par an).

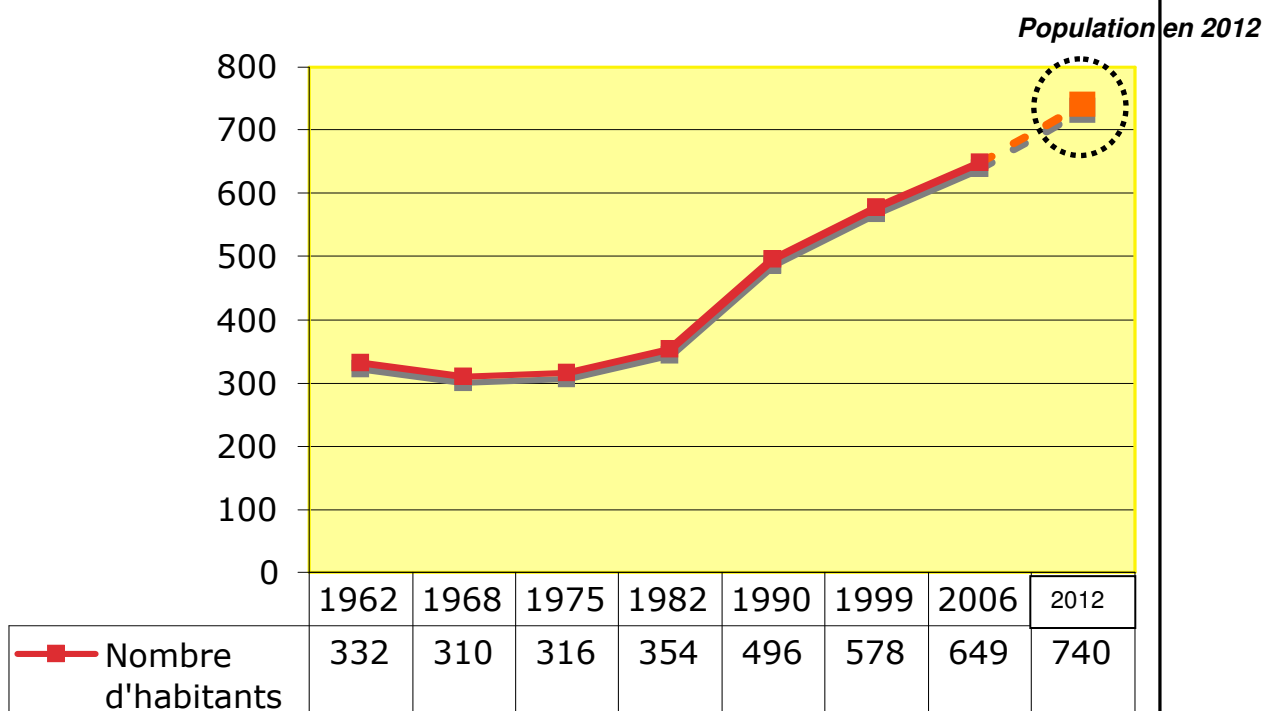
Il faut également ajouter la quarantaine de logements réalisés dernièrement. En effet, trois permis d'aménager n'ont pu qu'être délivrés sur la base du POS. On distingue trois opérations distinctes :

- le lotissement du haut de Thierceville (28 logements)
- à Thierceville, le lotissement situé chemin du Manoir (6 logements)
- sur les hauteurs du bourg (5 logements)

Ces constructions supplémentaires constituent des « coups partis » indépendants du PLU mais qui devaient nécessairement être pris en compte dans le projet communal. La population communale à l'horizon 2012 est donc de 740 habitants. Cette population au moment de l'approbation du PLU a constitué la base de la réflexion sur le projet communal.

En 2007, la population se composait comme suit : 324 hommes pour 309 femmes.

Croissance de la population entre 1962 et 2010



1.1.2.2 Les facteurs démographiques

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le **solde naturel** qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune (renouvellement sur place de la population), et le **solde migratoire** qui représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui le quittent.

Les deux composantes de la croissance - mouvement naturel et solde migratoire - se sont articulées de la façon suivante entre 1962 et 1999 :

	Taux de variation annuel	dû au solde naturel	dû au solde migratoire (%)
1962 - 1968	- 1,14 %	+ 0,93 %	- 2,07%
1968 - 1975	+ 0,28 %	+ 0,28 %	0,00 %
1975 - 1982	+ 1,63 %	+ 0,13 %	+ 1,50 %
1982 - 1990	+ 4,30 %	- 0,06 %	+ 4,36%
1990 - 1999	+ 1,71 %	+ 0,38 %	+ 1,34 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Depuis quelques décennies, le développement du village est lié à l'accueil de nouvelles familles. Le solde naturel n'a qu'un rôle marginal dans la croissance du village. Le tableau ci-dessus témoigne donc **d'une croissance exogène**, essentiellement liée aux variations du solde migratoire. La croissance soutenue observée actuellement et envisagée jusqu'en 2010 repose d'ailleurs sur ce même mécanisme.

1.1.2.3 Structure de la population

- *Structure par âge en 1999 et évolution entre 1990 et 1999*

	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes du canton de Marseille en 1999	Moyennes départementales en 1999
0 - 19 ans	31,4 %	29,2 %	27,3 %	31,4 %
20 - 39 ans	30,7 %	25,4 %	27,0 %	30,7 %
40 - 59 ans	22,9 %	29,8 %	26,6 %	22,9 %
60- 74 ans	10,1 %	11,1 %	12,5 %	10,1 %
75 ans et plus	4,9 %	4,5 %	6,6 %	4,9 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La comparaison de la répartition de la population en fonction des classes d'âges témoigne d'un certain vieillissement sur la période 1990-1999 (vieillissement à mettre en relation avec le ralentissement de la croissance sur la même période). On peut supposer que le regain de croissance actuel et attendu est de nature à entraîner un rajeunissement de la population.

- *Composition des ménages en 1999 par nombre de personnes*

		1968	1975	1982	1990	1999
Nb moyen de pers./ménage	Bazincourt sur Epte	3,0	3,1	2,8	3	2,8
	Département de l'Eure	3,3	3,1	2,9	2,8	2,6

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

L'évolution du nombre moyen de personnes par ménage à l'échelle du département de l'Eure illustre une tendance nationale, celle du desserrement de la taille des ménages. Ce desserrement a plusieurs raisons (vieillissement de la population et maintien à domicile de personnes âgées seules, recomposition familiale, complexification des modes de vie, ...) et une incidence majeure, l'accroissement du besoin en logements.

À l'échelle communale la taille moyenne des ménages a tendance à stagner. Cela s'explique par la forte majorité de ménages de 3 ou 4 personnes (couples avec enfants) auquel le parc de logements est entièrement consacré. Au moment de faire ses projections démographiques, la commune a veillé à compenser les effets attendus du desserrement de la taille des ménages.

1.1.3 Population active et migrations alternantes

1.1.3.1 Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	131	24,4%
1990	102	22,7 %
1999	236	10,1 %
2007	281	ND

L'augmentation constante du nombre d'actifs occupés couplée à la diminution régulière de la part des actifs travaillant et résidant à Bazincourt illustre la résidentialisation de la commune.

La commune de Bazincourt sur Epte enregistre en 1999 :

- Un taux d'activité de 67,2 %; le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante. Ce taux était de 75,1 % en 2007.

- un taux d'emploi de 10,2 % en 1999 ; le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi sur la commune parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans), le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre. Les données disponibles ne permettent pas de déterminer le taux d'emploi en 2007. Mais on peut supposer qu'il a encore diminué. Le nombre d'actifs résidant à Bazincourt sur Epte a augmenté, alors qu'il n'y a pas eu de création d'emplois sur le territoire sur la même période.

Le nombre de chômeurs (source INSEE) évolue quant à lui de la manière suivante :

- 1982 : 18 chômeurs soit 12 % de la population active,
- 1990 : 29 chômeurs soit 13 % de la population active,
- 1999 : 30 chômeurs soit 11,3% de la population active.
- 2007 : 35 chômeurs soit 11 % de la population active.

- *Les migrations alternantes en 1999*

Lieu de travail	Actifs résidant à Bazincourt sur Epte	Part
Bazincourt sur Epte	24	10,1%
Total Eure (sans Bazincourt)	64	27,7 %
<i>Dont Gisors</i>	49	
Total Oise	28	11,8%
<i>Dont Sérifontaine</i>	5	
Ile de France	110	46,2
<i>Dont Paris</i>	28	
<i>Dont Cergy</i>	12	
Autres	10	4,2%
TOTAL	236	100

- *Répartition de la population active ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle en 1999*

Catégories	Population	Part	Moyennes départementales
Agriculteurs exploitants	0 (?)	0,0%	2,4 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	12	5,0%	6,6 %
Cadres	28	11,7%	9,1 %
Professions intermédiaires	56	23,3%	21,7 %
Employés	96	40,0%	26,4%
Ouvriers	48	20,0%	33,8 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE, données Chambre d'agriculture

On remarque qu'en 1999 la catégorie des employés était largement surreprésentée, en comparaison avec la moyenne départementale. Il en est de même des cadres, mais dans une moindre mesure. Concernant l'activité agricole, et contrairement aux chiffres avancés par l'INSEE on dénombre en 2009 au moins deux agriculteurs qui ont leur siège d'activité sur la commune.

Le taux de chômage (chiffres INSEE) en 2007 était de 11% de la population active. 35 demandeurs d'emplois ont été recensés en décembre 2007 (source ANPE-INSEE), contre 30 en 1999.

1.1.4 Logement

1.1.4.1 Caractéristiques du parc de logements communal

	1968	1975	1982	1990	1999	2006 (estimation BE)
Nombre total de logements	172	176	191	222	242	259
Part des résidences principales	59,3%	57,4%	64,4 %	74,4 %	84,3 %	90 %
Part des résidences secondaires	33,7	37 %	31,9 %	20,2 %	14 %	9 %
Part des logements vacants	7	5,6	3,7 %	5,4 %	1,7 %	1%

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Les résidences principales (première ligne du tableau ci-dessus) comprennent essentiellement les logements ordinaires, mais aussi les logements-foyers pour personnes âgées, les pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers, les chambres meublées dans les hôtels et les garnis, les constructions provisoires et les habitations de fortune.

Les logements inoccupés sont répartis dans ce tableau entre résidences secondaires et logements vacants.

Les résidences secondaires (ligne 3) sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, notamment les maisons et logements loués (ou à louer) pour les saisons touristiques dans les stations balnéaires, de sports d'hiver, etc.. Sont également décomptés comme résidences secondaires les logements occasionnels, qui sont utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Les logements vacants (ligne 4) comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non occupés à la date du recensement ainsi que les logements autres que les résidences secondaires que leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement.

Ne sont pas comprises dans aucune des trois catégories ci-dessus, ni les habitations mobiles, ni les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité.

Entre 1968 et 2005, le nombre total de logements a crû de 50%. La part des résidences secondaires ne cesse de diminuer. Elle représente encore près de 10% du total des logements.

1.1.4.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 227 résidences principales recensées en 2007 sur le territoire communal :

- 93,4 % sont occupées par des propriétaires,
- 5,3% sont occupées par des locataires
- 1,7% sont occupées par des personnes logées gratuitement.

Depuis 1999, 25 logements ont été mis en chantier dont :

- 21 logements individuels,
- 4 logements individuels groupés.

1.1.4.3 Age du parc de logements principaux

Total des logements principaux en 1999	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	1990 à 1999	1999 à 2007 (Données Sitadel)
2227	82 (35,8%)	25 (11%)	60 (26,1%)	37 (16,1%)	25 (11%)

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

Avec moins de 40 % de logements datant d'avant 1949, le parc de logements est plutôt jeune, ce qui s'explique par la croissance soutenue observée ces trois dernières décennies.

Le parc de logements présente des aspects très standardisés, le modèle de la construction individuelle de type pavillonnaire est largement dominant, ce qui a deux conséquences majeures :

- une banalisation du paysage urbain, et une consommation d'espace considérable,
- une concentration de l'offre en logements sur un segment particulier au détriment d'une certaine diversité.

1.1.5 Activités

1.1.5.1 L'agriculture : principales caractéristiques et besoins répertoriés

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a réalisé une enquête agricole afin de mettre en évidence les principales caractéristiques de l'activité agricole sur le territoire. Ces données ont alimenté la réflexion des élus dans la construction du projet.

La synthèse de cette enquête agricole est reprise ci-après.

- *Données générales*

Commune de 1100 ha dont 567 ha utilisés par l'agriculture soit 51% (moyenne départementale de 67%). Cette surface plus faible que la moyenne départementale s'explique en partie par l'importance des surfaces en bois (344 ha soit 31%).

7 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent le paysage.

On recense 4 corps de ferme en activité sur la commune :

- une exploitation laitière,
- une exploitation céréalière,
- un haras,
- un poney club.

La SAU exploitée par les agriculteurs se situe essentiellement sur le plateau. La commune dispose d'une vaste entité cohérente qu'il conviendra de ne pas morceler. La vallée, zone humide, laisse place à de nombreuses prairies. Il faut noter que certaines parcelles sur le plateau supportent un plan d'épandage lié à l'exploitation laitière.

- *Protection des corps de ferme*

Règle de réciprocité, article L.111-3 du Code de Rural. L'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres minimum) et la législation sur les installations classées (100 mètres minimum).

Autres critères pour définir la protection : éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec de l'élevage déterminent un périmètre de 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre d'animaux réduit, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Sur la commune de Bazincourt sur Epte ; tenant compte de ces éléments et de la trame urbaine existante, le principe de réciprocité pour les activités équestres soumises au RSD (50 mètres) doit être appliqué, de même que l'inconstructibilité autour des parcelles encore vierges de l'exploitation laitière classée (où un périmètre de 100 mètres d'inconstructibilité s'applique depuis 1999). Enfin, la protection des installations céréalières au titre du principe de précaution (50 mètres) ne peut s'appliquer, les bâtiments concernés étant déjà enserrés dans le tissu urbain.

- *Viabilité et pérennité des sièges d'exploitation*

Les critères principaux pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitation sont :

- l'état de l'outil de production,
- sa mise aux normes ou non,
- l'âge des actifs,
- la succession assurée ou pas.

Sur la commune de Bazincourt sur Epte, les sièges d'exploitation sont tous enclavés ou semi enclavés dans le tissu bâti existant. De plus, les chefs d'exploitation sont âgés de plus de 50 ans, sans successeur potentiel. Ces éléments posent la question de la pérennité des sièges d'exploitation à moyen ou long termes.

La Chambre d'Agriculture a émis le souhait que la prise en compte des activités agricoles et leur pérennisation soit l'un des axes du projet communal.

- *Voisinage*

Bazincourt sur Epte connaît actuellement des problèmes de voisinage entre agriculteurs et résidents. Cette situation résulte en partie de l'enclavement des sièges d'exploitation dans les secteurs résidentiels ou de leur proximité immédiate. La commune devra assurer les conditions d'une exploitation agricole même pour les corps de ferme enserrés dans du bâti pour que les agriculteurs puissent continuer d'exercer leurs activités dans de bonnes conditions. Pour les sièges semi-enclavés, il s'agira de préserver une zone tampon inconstructible là où c'est possible.

- *Quel avenir agricole pour Bazincourt sur Epte ?*

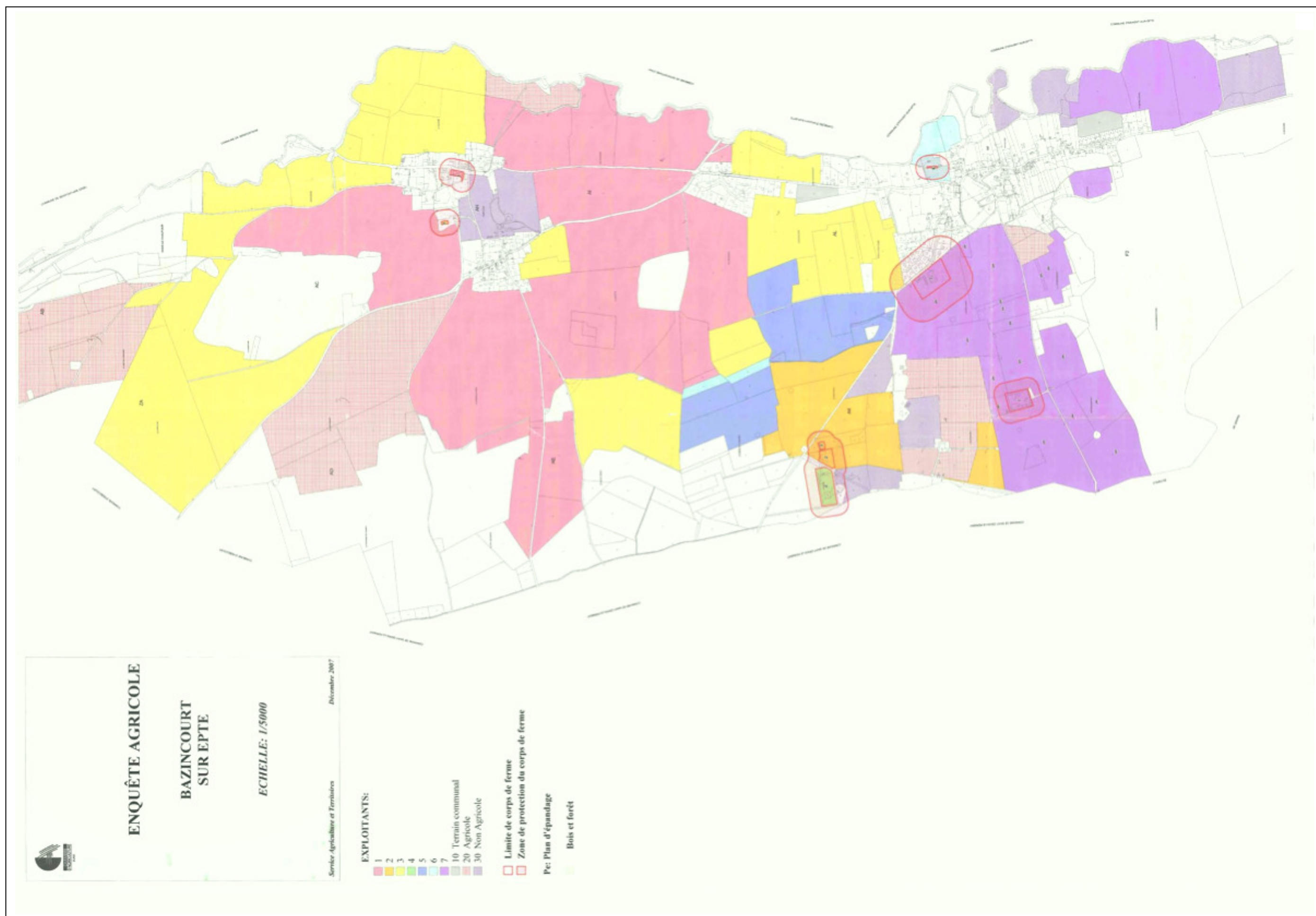
Les zonages du PLU sont essentiels pour l'avenir agricole de la commune, surtout si son souhait est de garantir des espaces agricoles durables et de préserver son caractère rural. Trois constats majeurs se dégagent de l'enquête agricole :

- l'existence d'un espace agricole cohérent et structurant sur le plateau,
- les difficultés de coexistence entre les activités agricoles et les activités résidentielles avec des conflits de voisinage à la clé,
- la présence d'élevages (chevaux et vaches laitières) avec des réglementations spécifiques.

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a émis les trois préconisations suivantes :

- éviter le morcellement des terres agricoles et préserver en particulier l'entité cohérente et structurante du plateau
- privilégier un classement en zone agricole des terres à vocation agricole ainsi que des sièges d'exploitation
- conserver des zones tampons inconstructibles entre espaces agricoles et secteurs voués à l'urbanisation lorsque c'est possible.

Ces dispositions devraient garantir un avenir agricole à la commune.



1.1.5.2 Les autres activités

On comptait à Bazincourt sur Epte en 1999 quelques artisans, dont 1 maçon, 2 menuisiers, 1 plombier et 1 électricien.

Aucune activité économique structurante n'est à signaler. Il faut tout de même mentionner le dynamisme de l'activité touristique, avec deux hôtels (la Râpée, et le Château Saussard).

1.1.5.3 Les équipements publics

Les équipements publics sont peu nombreux. On dénombre néanmoins :

- une école : cette dernière compte trois classes, pour un effectif de 70 élèves à la rentrée 2008. **L'école est enclavée et manque d'accessibilité**, tout comme la mairie.
- Un city stade, installé récemment en sortie de village sur le plateau.

1.1.6 Equipements

1.1.6.1 Les équipements d'infrastructure

- *Voirie routière*

Une attention particulière est portée au réseau viaire du territoire. La commune est traversée par la Route Départementale n°14. Il s'agit d'un axe qui sillonne le territoire communal du nord au sud en traversant les deux principales entités agglomérées. Cet axe irrigue par l'intermédiaire des autres voies le territoire communal. Sa dangerosité, en particulier dans le bourg, a été mentionnée à plusieurs reprises lors de l'élaboration du PLU.

- *Réseau d'eau potable*

Bazincourt sur Epte appartient au syndicat d'adduction en eau potable d'Hebecourt. Le Syndicat délègue l'entretien et l'exploitation du réseau à l'entreprise Veolia.

L'alimentation en eau du réseau provient d'un forage situé sur la commune d'Eragny sur Epte, à l'est du territoire communal sur l'autre rive de l'Epte.

L'amenée principale est réalisée au moyen d'une conduite de 80 mm via la RD 519. Elle rejoint une canalisation principale de 125 mm qui suit l'axe principal du village. Deux réservoirs sont localisés sur la commune. Le premier, situé sur la route de Saint Denis le Ferment, d'une capacité de 125 m³, et le deuxième de 250 m³ situé sur la RD 19 à l'Ouest de Thierceville.

Bazincourt

Le réseau présente :

- Une canalisation principale de 125 mm, qui suit l'axe principal du village (rue du Buisson Bleu/rue de Beauregard)

- une canalisation de 100 mm, greffée sur la canalisation, qui suit le chemin de la Côte à Vaches, longe le lotissement du Gros Chêne (à proximité duquel le diamètre de la canalisation est de 110 mm pour rejoindre le réservoir de 125 m³). Sur cette canalisation, une antenne de 60 mm, permet la desserte de la ferme des Ursulines,

- trois antennes de moins de 80 mm greffées sur la canalisation principale et qui suivent :

- le chemin du lavoir,
- la rue de l'Eglise,
- le chemin des écoliers.

La desserte du lotissement du Clos de l'Epte est assurée par deux antennes de faible diamètre (60-80 mm) greffées sur la canalisation principale.

La desserte du hameau de la Râpée est assurée par une canalisation de 100 mm.

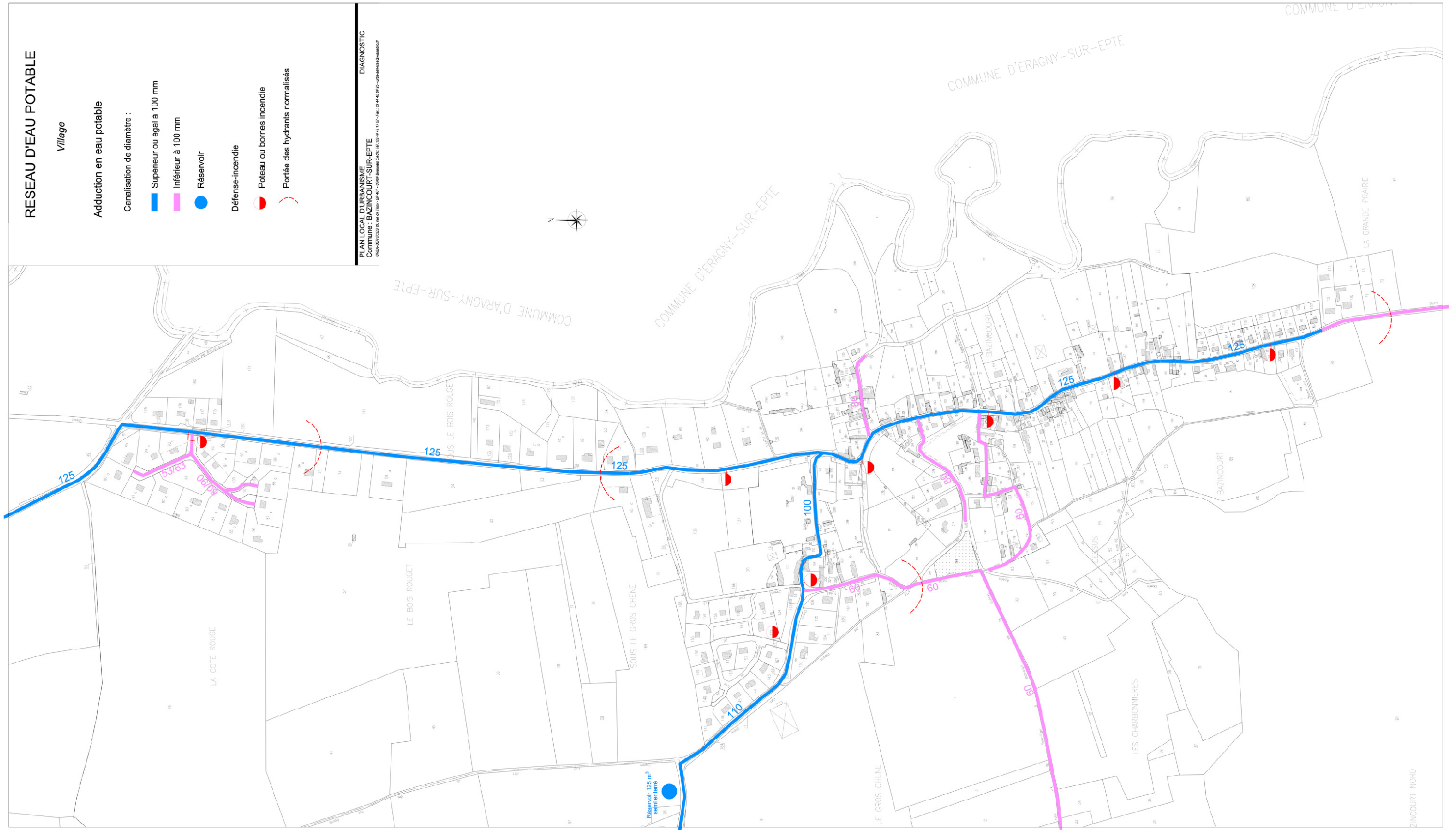
Sur le plateau, une construction n'est pas desservie par le réseau public. Cette dernière disposait auparavant d'un point de captage privé aujourd'hui à sec.

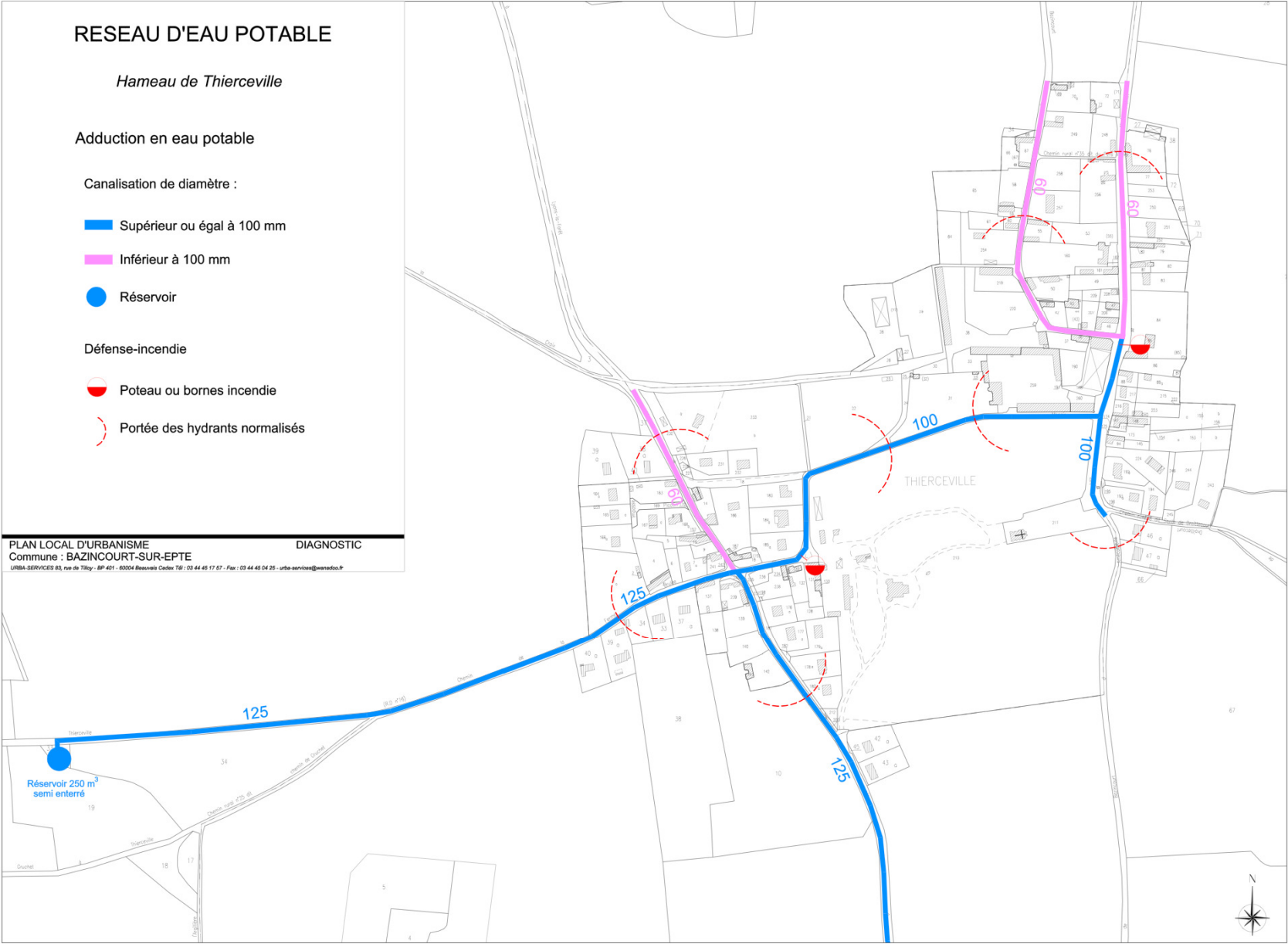
Thierceville

L'amenée principale est la canalisation de 125 mm qui emprunte le chemin de la Côte Rouge pour alimenter le réservoir de 250 m³ sur la RD 19.

La canalisation dont le diamètre passe à 100 mm au carrefour de la RD 19 et du Chemin du Manoir suit l'axe de la RD 19 pour desservir le bas de Thierceville. Les constructions situées route du Château Saussard et rue Sainte Marie sont desservies par des antennes de 60 mm de diamètre.

Aucun problème de qualité de l'eau n'est mentionné. La pression est jugée satisfaisante et répond aux besoins de la population.





- *Défense incendie*

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie. Il est rappelé à cette occasion que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du Maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre de 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 mètres linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 mètres en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces emplacements devront être accessibles en toute circonstance. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

Le Bourg

Nota : les numéros entre parenthèses renvoient aux cartes des pages 25 et 26.

La défense incendie est adéquate en sortie de village vers Gisors (rue de Beauregard). Les dernières constructions sont implantées à 200 mètres du poteau le plus proche (1). En revanche, compte tenu de l'état du réseau, il n'est pas possible de prévoir de nouvelles extensions le long de cette rue. Une incertitude concerne la dernière construction située en sortie de village qui semble située à plus de 200 mètres de l'hydrant le plus proche.

La défense incendie est mal assurée dans le secteur de l'école (2). Le poteau conforme le plus proche se trouve à plus de 250 mètres par voie carrossable. Deux solutions sont envisagées :

- un renforcement du réseau d'eau potable à proximité de l'école (la canalisation actuelle présente un diamètre de 60 mm) afin d'installer un poteau incendie aux normes,
- l'installation d'une réserve incendie sur le secteur.

Sur le plateau (3), les deux poteaux incendie présentent un débit largement inférieur à la norme (30 m³ au lieu de 60). La défense incendie est donc particulièrement mal assurée au niveau du lotissement du Gros Chêne. Les représentants du Centre de Secours ont précisé lors du diagnostic que l'installation d'un surpresseur sur le réservoir semi-enterré de 125 m³ situé en sortie de village pourrait solutionner ce problème. Il reste à envisager la capacité des canalisations –dont certaines sont anciennes– à supporter l'augmentation de la pression.

Les constructions situées dans la rue du Buisson Bleu (4) en sortie de village vers le lotissement du Clos de l'Epte sont situées à plus de 200 d'un hydrant, tout comme les constructions récentes implantées au sud du Clos de l'Epte. L'implantation de deux nouveaux hydrants piqués sur la canalisation de 125 mm qui longe l'axe permettrait de normaliser la défense incendie.

Thierceville

En sortie de village par la rue de la Ferme Brûlée (n°5), deux constructions sont situées à plus de 200 mètres de l'hydrant implanté à l'entrée du château.

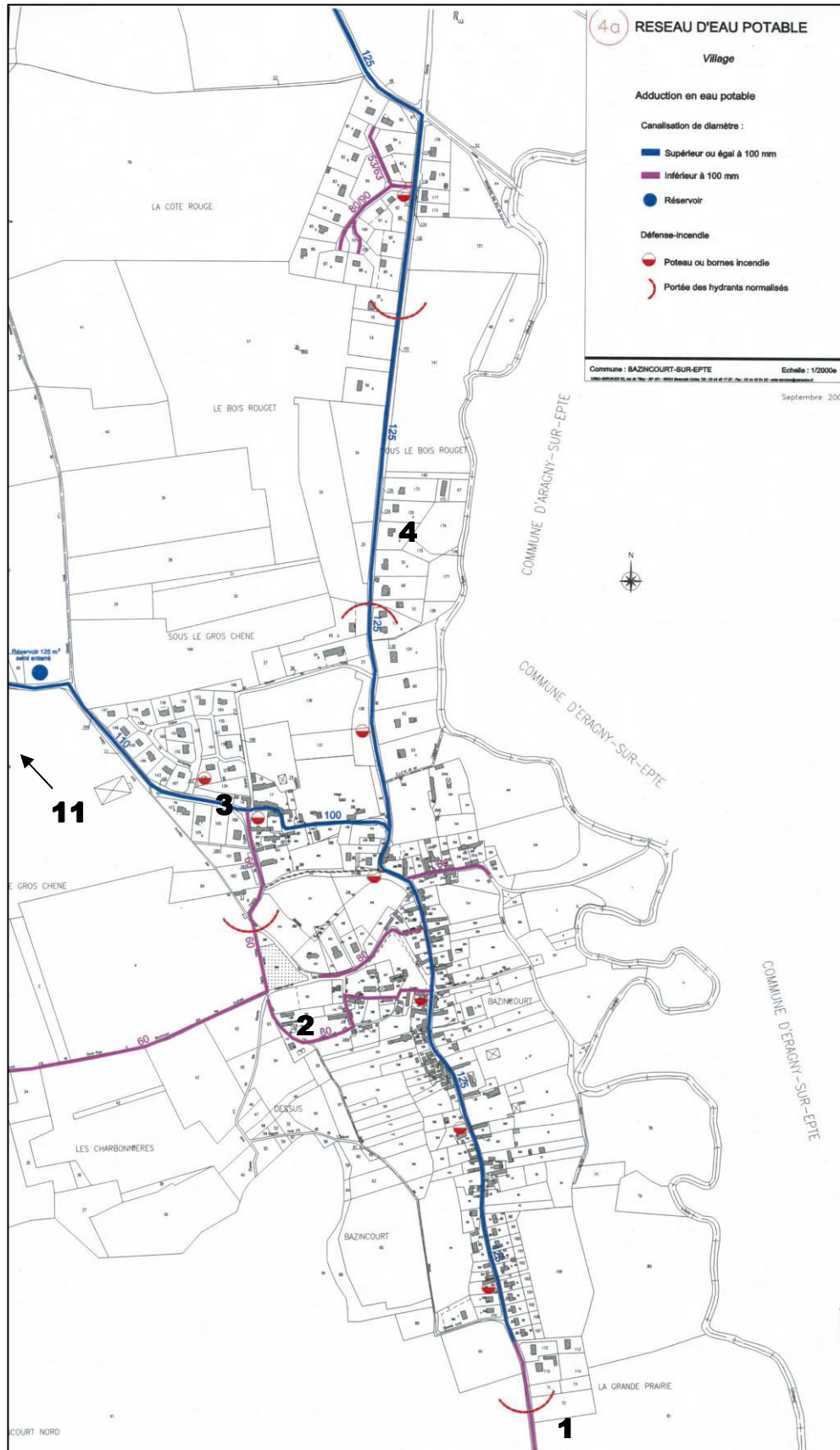
Un lotissement est actuellement (juin 2009) en cours de construction au sud de cet axe. Il reste à analyser les capacités de ce dispositif.

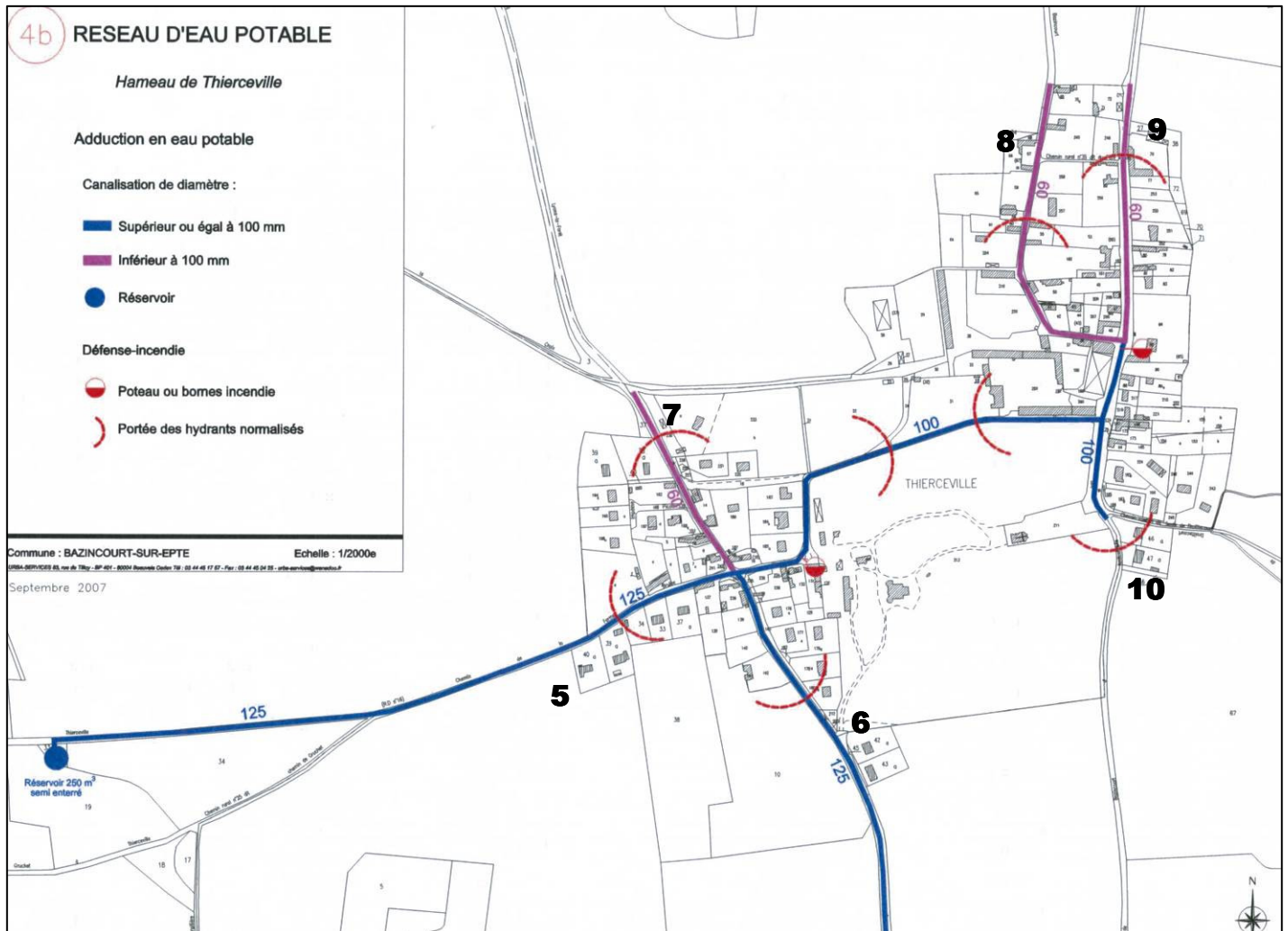
Les 3 constructions situées en sortie du hameau le long du Chemin de la Côte Rouge (6) et la dernière construction sur le hameau, rue du Four à Chaux (7) sont également situées à plus de 200 mètres de l'hydrant mentionné. L'installation d'un nouvel hydrant est évoquée.

Dans le bas de Thierceville, l'ensemble des constructions situées le long de la rue du Château Saussard (8) et de la route Sainte Marie (9) sont situées à plus de 200 mètres d'un hydrant. Au sud du hameau, une autre construction est située à plus de 200 mètres de l'hydrant (10). La proximité de l'Epte est mentionnée, les représentants du Centre de Secours ont rappelé lors du diagnostic que pour que le cours d'eau soit inclus dans les dispositifs de la défense incendie, il faut qu'il soit accessible par les engins des services, de préférence par l'intermédiaire d'une plateforme aménagée.

Le plateau

Sur le plateau, le Château de la Râpée dispose d'une réserve incendie et la ferme des Ursulines d'une mare. En revanche, aucun dispositif de défense incendie n'est mis en évidence pour les deux autres constructions isolées (11).





- *Le réseau d'assainissement*

L'assainissement actuel est individuel et s'effectue à la parcelle. La commune élabore actuellement son zonage d'assainissement et se dirige vers un assainissement collectif pour les parties agglomérées ainsi qu'un assainissement individuel pour les écarts bâtis.

On estime que plus de la moitié des installations individuelles actuelles ne répondent pas aux normes en vigueur. La mise en place d'un assainissement collectif ne peut donc avoir qu'un effet salubre sur les milieux. La commune était, à la fin de l'année 2008 dans l'attente des subventions de l'Agence de l'Eau afin de réaliser les travaux.

- *Le réseau électrique*

Le réseau répond globalement aux besoins du territoire. Néanmoins, on signale parfois des problèmes peu fréquents de surtension, dont la cause est inconnue.

- *Collecte des ordures ménagères*

La commune de Bazincourt sur Epte compte plus de 700 habitants en 2012, ce qui représente près d'une tonne de déchets à traiter.

La gestion des ordures ménagères est assurée par le SYGOM, syndicat de gestion des ordures ménagères du nord et de l'est du département de l'Eure. C'est la Communauté de Communes de Gisors Epte Lelièvre qui adhère à cet établissement public de coopération intercommunale.

Les ordures ménagères sont ramassées de façon hebdomadaire ; les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif (corps creux et papiers) sont également collectés une fois par semaine en alternance cartons/plastiques.

Les ordures ménagères et les déchets concernés par le tri sélectif sont acheminés à Gisors pour y être traités.

1.1.6.2 Les équipements de superstructure

- *Équipements scolaires*

L'école de Bazincourt sur Epte présentait un effectif de 70 élèves à la rentrée 2008 répartis dans 4 niveaux (maternelle, CP, Cours élémentaire, cours moyen).

Le périmètre de rattachement pour les collégiens et les lycéens est Gisors.

1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.7.1 Intercommunalité

La commune est membre de la communauté de Communes de Gisors qui est elle-même membre du Pays du Vexin Normand. Ce dernier a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale par délibération en date du 16 avril 2009.

Le SCOT définit les grandes orientations en matière d'aménagement qui doivent être déclinées dans les PLU et les cartes communales. Le PADD du SCOT s'articule autour de trois grands axes :

Une croissance maîtrisée

- *Rythme raisonnable de construction, maîtrise de la consommation d'espace et offre qualitative de l'habitat*
- un rythme de 350 logements par an a été retenu, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020, 1800 pour la communauté de communes de Gisors, et un minimum de 5% de logements locatifs dans toute opération en milieu rural
- *Une adaptation des services à la population*
- Un renforcement des équipements publics à l'échelle intercommunale, des écoles et équipements périscolaires confortés,
- Garantir les équipements de santé de proximité
- *Une amélioration de la qualité des déplacements*
- en renforçant l'accessibilité du territoire,
- en développant les transports en commun pour permettre à l'ensemble de la population de se déplacer sur le Pays et en particulier d'accéder aux équipements et services
- en couvrant l'ensemble du territoire par un réseau haut Internet haut débit

Le dynamisme économique

- *la revalorisation du tissu industriel*
- Diversifier le tissu industriel par une offre foncière adéquate, et des terrains disponibles pour des implantations de nouvelles activités
- Par la mise en œuvre de synergies dans les politiques intercommunales
- *la revitalisation du commerce en milieu rural*
- Maintenir les commerces dans les villages, en préconisant notamment une qualité du cadre de vie renforcée
- Réaliser des actions de reconquête des centres bourgs en lien avec les projets d'aménagement de l'espace public des communes
- *Le développement de l'économie touristique*
- Construire une stratégie touristique, en créant notamment des synergies entre les acteurs de ce secteur économique en vue d'accroître l'attractivité du territoire

- Identifier les thématiques emblématiques (vallée de la Seine, patrimoine médiéval,...
- Valoriser les espaces naturels
- Améliorer les capacités d'hébergement
 - *La valorisation des savoir-faire agricole*
- Pérenniser les activités locales en rendant possible leur diversification
- Profiter de l'évolution des marchés agro-alimentaires et énergétiques

Le renforcement de la qualité du cadre de vie

- *Construire une identité paysagère et architecturale*
- Définir, à travers les documents d'urbanisme communaux des prescriptions visant à respecter et conforter l'identité du Vexin Normand.
- Encourager les démarches de haute qualité environnementale dans la conception des bâtiments et des équipements.
- *Une agriculture respectueuse de l'environnement*
- Permettre la reconversion des sièges agricoles pour sauver le patrimoine architectural
- Protéger les prairies et les bosquets
- *Valoriser les massifs forestiers*
- Développer le potentiel sylvicole en instituant une charte forestière de massif
- Définir un contexte favorable au développement de la filière bois
- *Soutenir le développement des énergies renouvelables*
- *Protéger les milieux naturels sensibles*
- Encadrer la fréquentation par le public des milieux naturels sensibles
- Préserver les corridors écologiques en définissant notamment, au niveau du SCOT, les continuums naturels à protéger et les principaux corridors écologiques qui relient ces espaces entre eux.
- Décliner les grands principes de la « trame verte et bleue » aux échelles plus fines de la planification territoriale.
- *Gérer la ressource en eau*
- Mettre en œuvre des SAGE
- Mettre en place les PPRI de la Seine et de l'Andelle
- Protéger les zones humides sur le territoire pour pérenniser leurs fonctions de régulation hydraulique, de gestion et de préservation de la ressource en eau
- *Prendre en compte les risques et les nuisances*
- Limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens
- Poursuivre une politique de gestion durable des déchets.

SCOT du Vexin Normand Synthèse cartographique des orientations du PADD

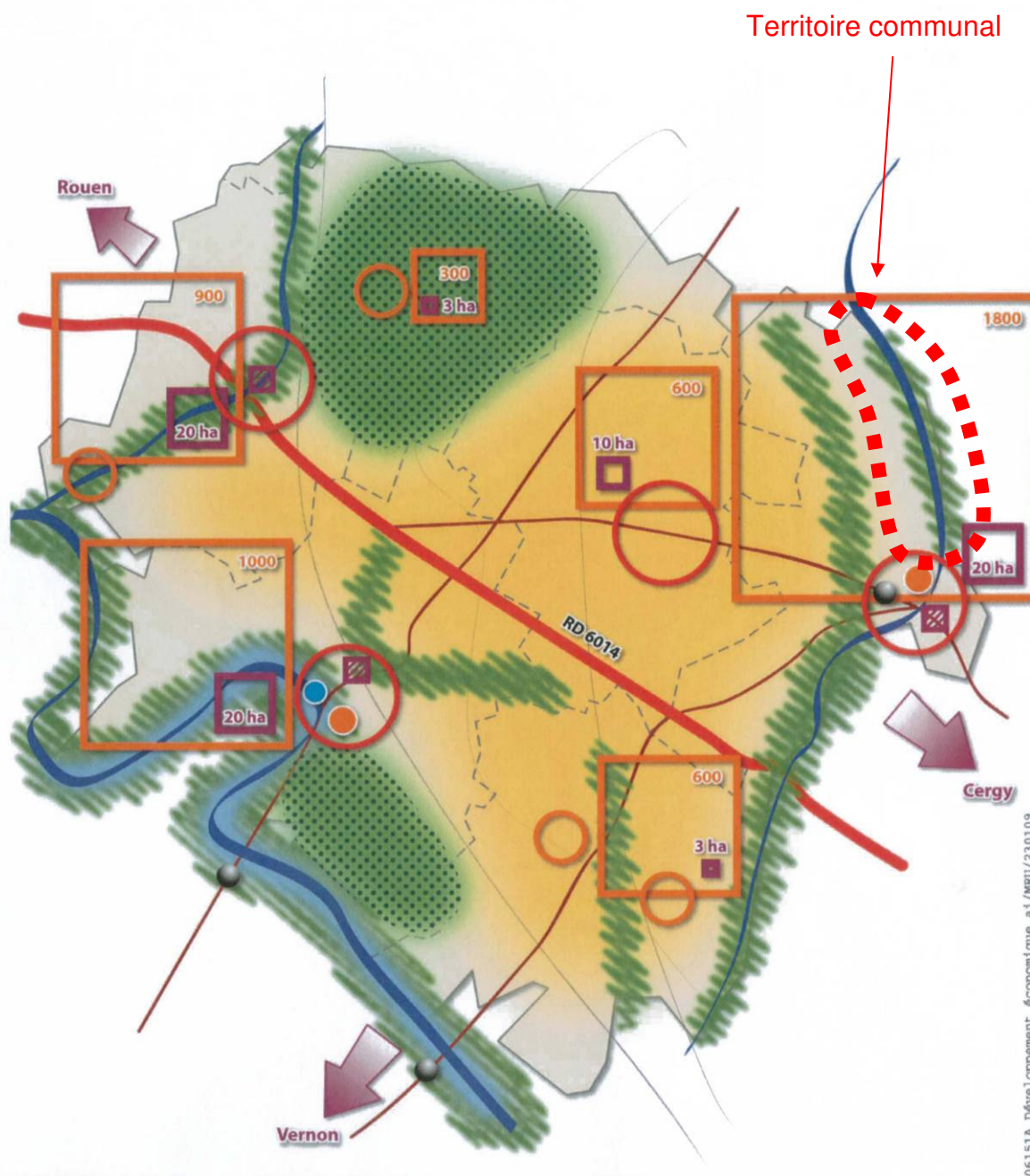


Schéma d'organisation

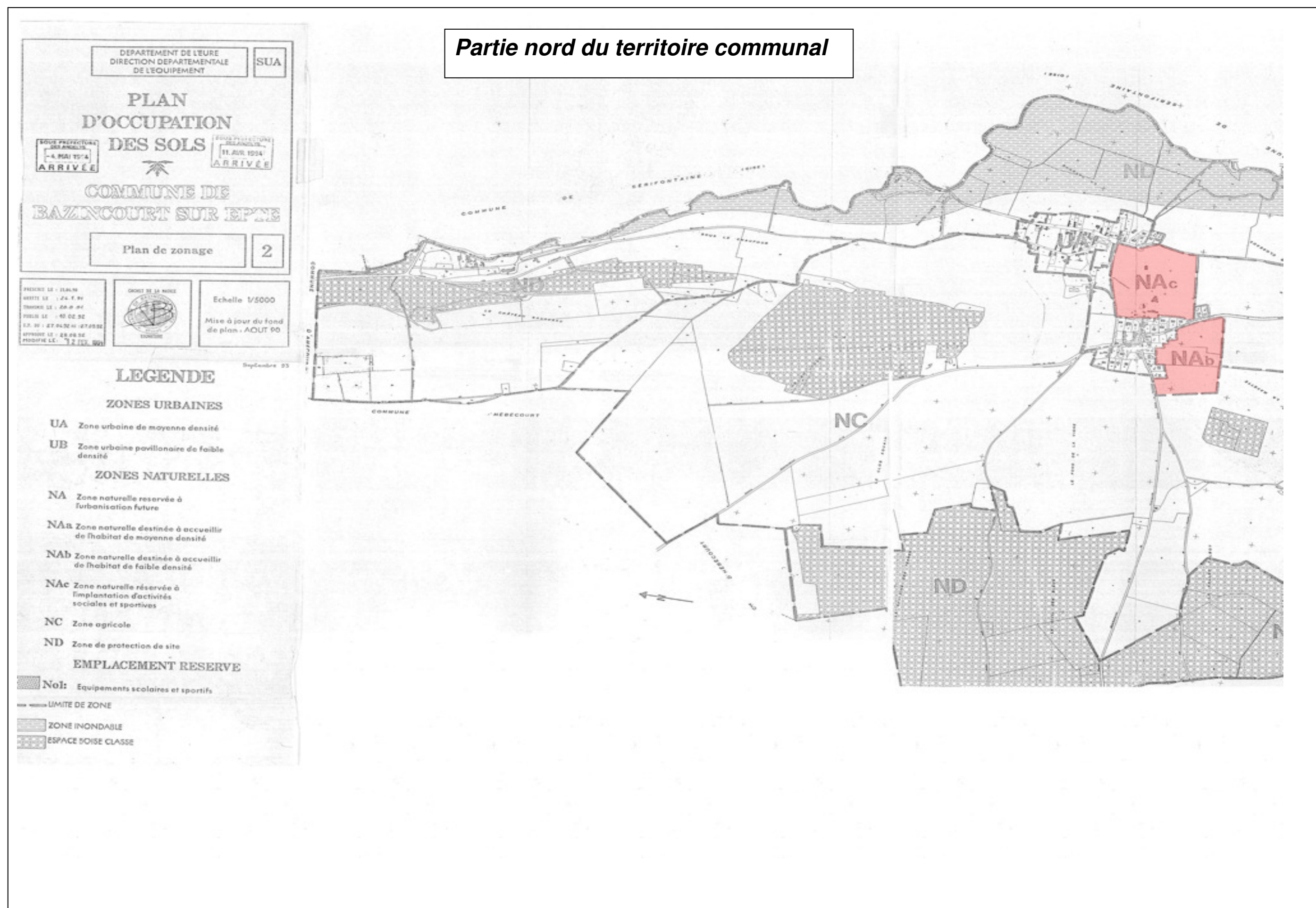
- | | | |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Potentiel résidentiel (logements prévus) | Gare | Pôle touristique médiéval |
| Potentiel activités | Migration emploi | Tourisme fluvial |
| Zones d'activités à requalifier | Forêt | Escale |
| Pôle urbain | Agriculture | |
| Pôle de proximité | Patrimoine écologique | |

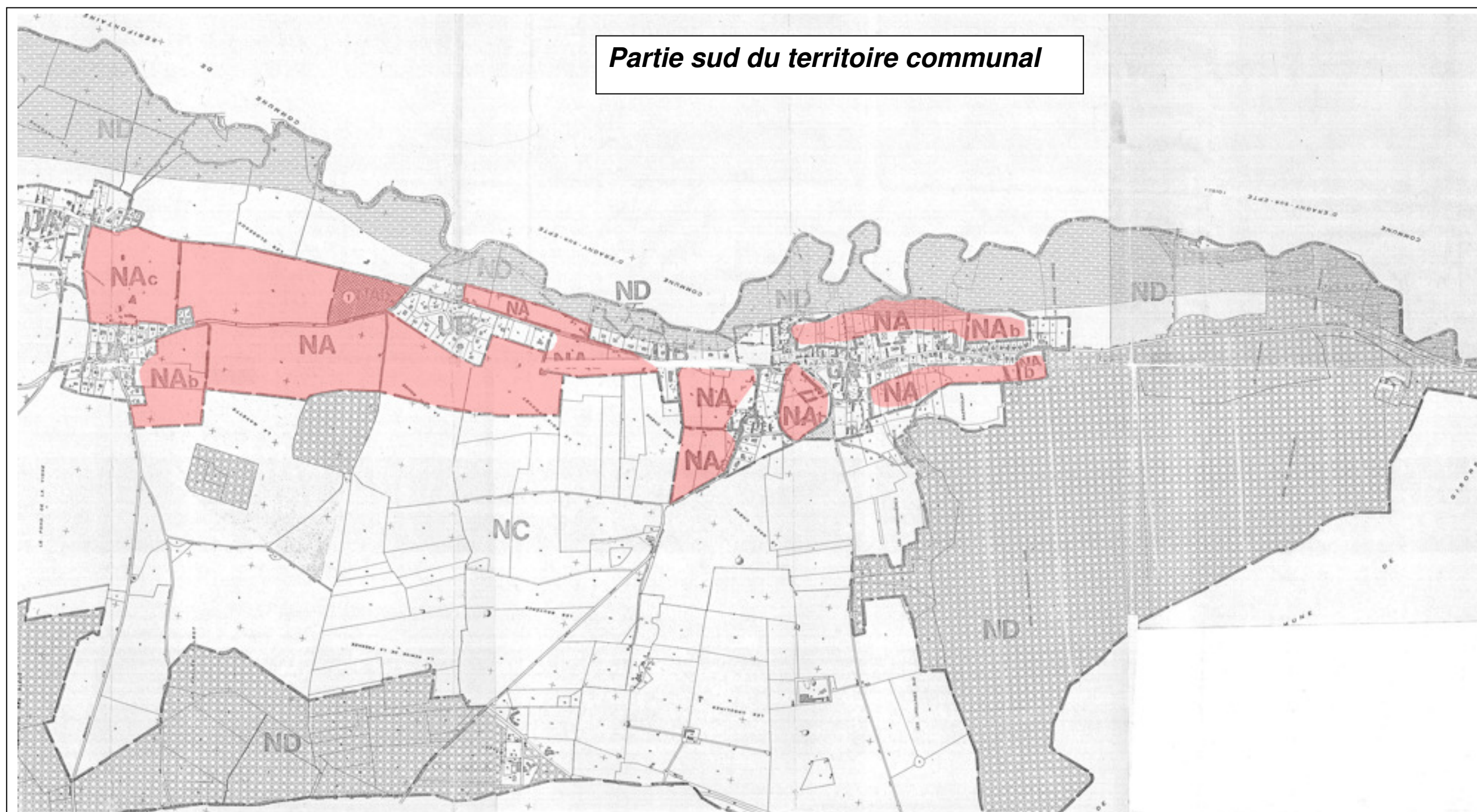
- *Document d'urbanisme antérieur*

La commune dispose d'un POS, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 août 1992. Le POS a fait l'objet d'une modification, approuvée le 12 février 1994.

Le projet affiché par le zonage du POS consiste à relier le bourg de Bazincourt à Thierceville par une urbanisation le long des axes principaux. La superficie des zones NA induite par ce projet approche les 80 hectares : cela paraît tout à fait hors d'échelle aujourd'hui.

Les zones NA inscrites au POS sont mises en évidence en rouge sur les plans des pages suivantes.





1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.1 Rappel

Afin d'analyser la géographie du territoire communal, il convient de le situer, en vue de mieux l'appréhender, dans un espace élargi qui s'étend bien au-delà de ses limites.

Le territoire communal a été représenté sur un extrait de la carte IGN au 1/25 000^e faisant apparaître les diverses entités géographiques influençant Bazincourt sur Epte et ses alentours (Cf. carte page suivante).

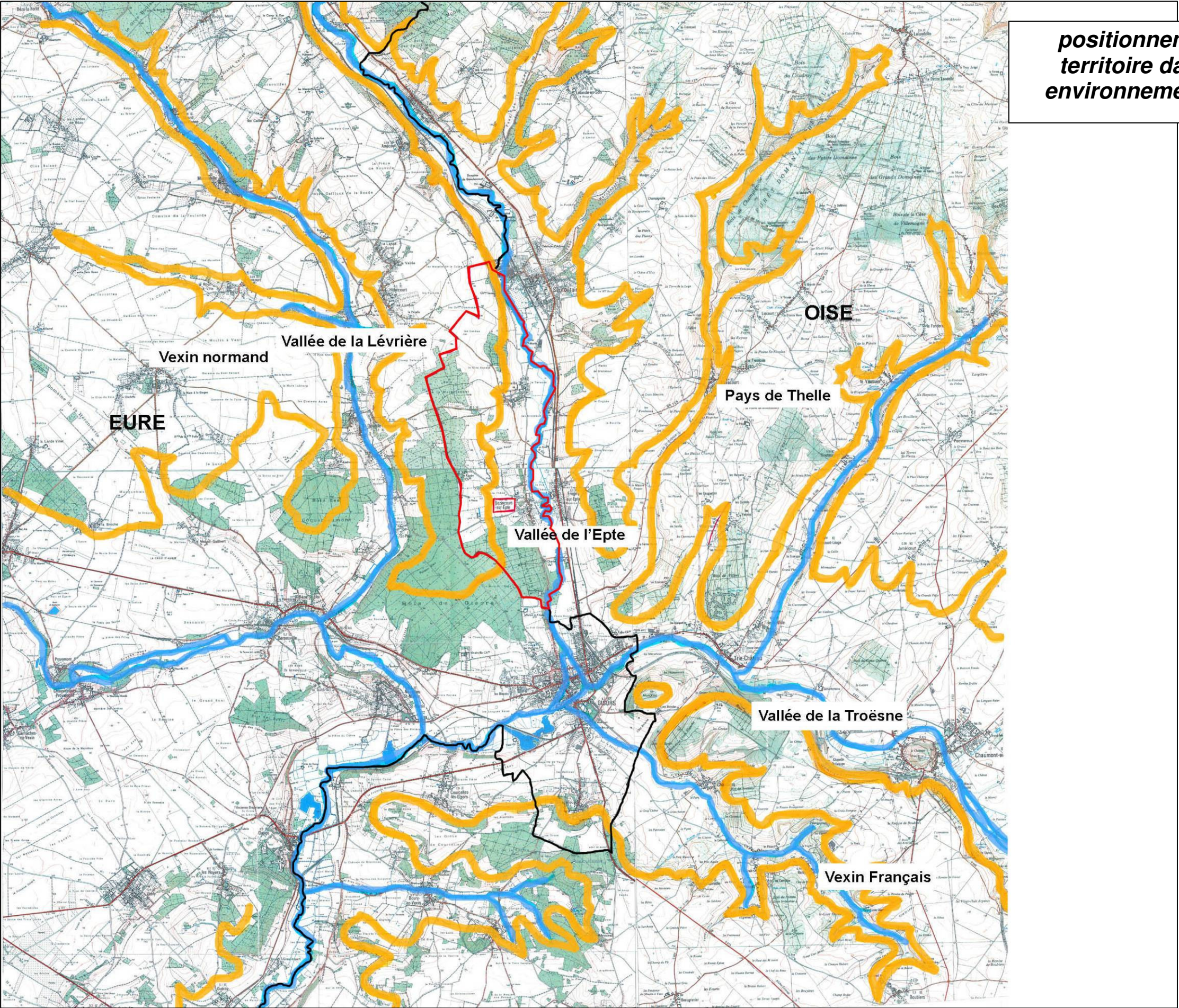
Avant tout, il est nécessaire de faire un premier rappel : le département de l'Eure, grande entité administrative, se partage entre plusieurs régions naturelles : le Lieuvin, le Pays d'Ouche, la plaine du Neubourg, le pays de Lyons, la Plaine Saint André, la vallée de la Seine, le Vexin Normand... Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités.

Replaçons Bazincourt sur Epte dans ce contexte : la commune s'inscrit à l'extrémité est du département de l'Eure, au contact direct du département de l'Oise, dans sa terminaison occidentale.

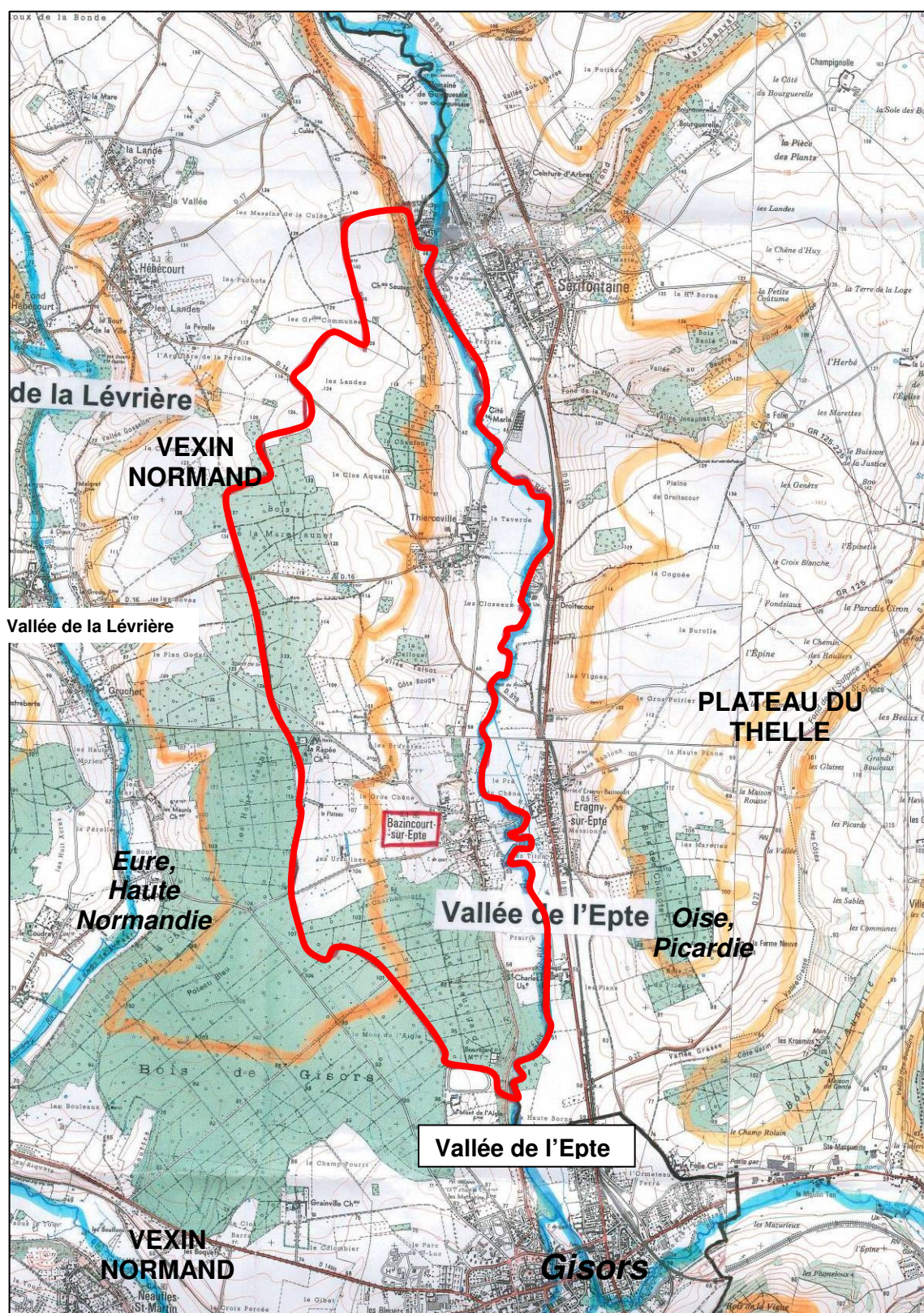
Le territoire se situe donc à l'interface de plusieurs grandes régions naturelles :

- le Vexin Normand à l'ouest, plateau agricole présentant un relief relativement homogène ponctué de boisements ;
- le pays de Thelle à l'est dans l'Oise. Le Pays de Thelle se situe au revers de la cuesta du Pays de Bray et s'étale en un très large plateau incliné vers le sud-ouest jusqu'à la vallée de la Troësne. Les eaux de ruissellement y ont creusé des vallons étroits et profonds à versants dissymétriques et dont l'orientation soulignent l'inclinaison du plateau.

Le territoire communal est limitrophe à Gisors. Au sud de Gisors, s'étend une autre région naturelle, le Vexin Français, constitué d'un plateau agricole ponctué de buttes sableuses.



positionnement du territoire dans son environnement élargi



Le territoire communal est modelé par la vallée de l'Epte. Cette dernière fait office de limite administrative à l'est du territoire communal et constitue également la frontière naturelle entre le pays de Thelle et le Vexin Normand. La Lévrière suit un cours parallèle à celui de l'Epte. Les deux rivières se rejoignent au sud de Neaufles Saint Martin. C'est sur la partie est du bombement entre les deux cours d'eau que s'est développé Bazincourt sur Epte.

Le territoire communal est donc localisé entièrement sur un versant de ce bombement. Ainsi, l'étude de l'assemblage IGN permet de saisir :

- la situation d'interface entre deux grandes régions naturelles,**
- l'importance des éléments naturels dans le fonctionnement et la forme du territoire.**

1.2.2 Topographie

1.2.2.1 Les cotes d'altitude

Les cotes NGF (ou cotes d'altitude) permettent d'avoir une première approche générale du relief de la commune. Celles-ci oscillent entre 51 mètres, au bord de l'Epte au sud-est du territoire et 140 au nord-ouest. L'amplitude est donc conséquente : 89 mètres.

Les cotes les plus basses se localisent dans la partie est et sud du territoire, aux abords de l'Epte, avec des altitudes allant de 60 à 51 mètres.

Les cotes les plus élevées se situent sur toute la partie ouest et nord du territoire. Le relief est donc incliné selon un axe est/ouest. Les points hauts structurent la limite communale à l'ouest du territoire.

Une étude précise de ces cotes d'altitude permet de distinguer plusieurs entités.

- *la plaine alluviale*

Sur toute la limite orientale du territoire, des points bas sont relevés, de 68 mètres au nord à proximité de Sérifontaine à 51 mètres au sud à proximité de Gisors. Les cotes d'altitude peu changeantes traduisent un fond de vallée assez large. Des points bas sont relevés au niveau des parties bâties à Thierceville (59 mètres) ou à Bazincourt (58 mètres) ce qui laisse envisager des risques d'inondation à ces endroits.

- *Le versant de la vallée*

À l'est des parties bâties (Bazincourt, Thierceville), les cotes d'altitude évoluent de 60 mètres à 110 mètres, ce qui traduit la présence d'un coteau. L'examen attentif permet de mettre en évidence l'inclinaison plus prononcée du coteau au sud qu'au nord du territoire.

- *La partie sommitale du plateau*

En limite ouest du territoire communal, les points hauts se succèdent (de 120 à 140 mètres). Ces lignes de points hauts constituent une réelle frontière naturelle et traduisent l'inclinaison du territoire sur un axe est/ouest.

1.2.2.2 Lignes de crête et talwegs

Les lignes de crêtes (ligne des points les plus hauts) et les talwegs (ligne des points les plus bas) doivent également être mis en évidence. Ils permettent d'affiner l'étude du relief sur la commune. Leur analyse est nécessaire car ces lignes entraînent des contraintes différentes. Pour les talwegs, va se poser le problème du ruissellement et des coulées de boue alors que sur les lignes de crêtes, les constructions éventuelles auront une influence importante sur le paysage.

La limite occidentale du territoire est dessinée par la ligne de crête. Cela signifie que sur la commune on ne trouve qu'un seul bassin versant, l'Epte.

Le territoire est drainé par de nombreux talwegs. Tous sont orientés vers l'est et ont l'Epte comme exutoire commun. Ce dernier recueille toutes les eaux de ruissellement. Cela n'est pas sans poser problème puisque certains talwegs traversent les principales entités bâties (Thierceville et Bazincourt). Deux secteurs dans le village sont à souligner, car soumis à de forts risques de ruissellement :

- au carrefour de la Rue du Buisson Bleu et du Chemin de la Côte à Vaches.
- En rive est de la rue du Buisson Bleu

Les contraintes hydrauliques ont été au cœur de la réflexion ultérieure sur le développement communal.

1.2.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique de la commune est exclusivement commandé par l'Epte. Ce cours d'eau appartient au bassin versant de la Seine. Il rejoint la Seine au niveau de Giverny après s'être dirigé vers le sud-ouest. L'Epte fait à la fois office de limite communale à Bazincourt sur Epte mais également de limite départementale entre l'Oise et l'Eure ; et régionale entre la Haute Normandie et la Picardie.

La vallée de l'Epte est le seul bassin versant sur la commune, il constitue donc l'unique exutoire sur le territoire communal.



1.2.4 Usages et paysages

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

La loi Paysage de 1993 et le concept de Développement Durable, prenant toute son importance avec la loi SRU, introduisent la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage qui seront à préserver ou valoriser.

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent des ambiances paysagères spécifiques à la commune, dont il faudra tenir compte lors de l'établissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

L'étude du paysage permet de faire ressortir trois grandes entités paysagères à l'échelle du territoire :

- la plaine alluviale de l'Epte,
- un plateau diversifié,
- le versant cultivé.

1.2.4.1 La plaine alluviale (fond de la vallée de l'Epte)

L'Epte constitue la frontière est du territoire. C'est un élément structurant sur le territoire car visible en tout point.

Le fond de la vallée est large. On y observe plusieurs occupations du sol. L'Epte suit sur le territoire un cours sinueux. Les cultures sont présentes, surtout sur la partie nord, ainsi que les herbages et les boisements. Le développement des peupleraies est évident, il se traduit dans le paysage par une concentration d'arbres de hautes tiges, et une fermeture d'espaces plus ouverts jusqu'alors. Cette exploitation a pour conséquence l'alignement des plantations mais également une coupe des arbres arrivés à maturité, ce qui les différencie visuellement des massifs boisés.

Le long du cours d'eau, la végétation est typique des vallées humides. Sur les parties boisées, les vues sont fermées, le cadre est champêtre et bucolique.

Les berges de l'Epte ont pu subir des aménagements. Ainsi, on remarque un plan d'eau à la superficie importante contigu au cours d'eau, au sud-ouest du bourg de Bazincourt.

1.2.4.2 Le plateau diversifié

Sur le quart sud-ouest, le territoire est marqué par une mosaïque d'occupations de l'espace qui compose un paysage diversifié.

Les bois de Bazincourt constituent une masse verte au sud du territoire, ils sont intégrés au grand ensemble qu'est le bois de Gisors. Les vues y sont très fermées. L'impact visuel des boisements contraste largement avec les espaces ouverts du plateau. Ces boisements sont situés sur des secteurs très pentus, leur rôle dans la lutte contre l'érosion doit être souligné.

Sur le plateau, les bois cèdent la place à un paysage bocager, les parcelles cultivées alternent avec les espaces de pâture, c'est une impression de grande diversité qui prédomine. Le parcellaire est maillé par un important réseau de haies. Les vues qui en découlent préfigurent les paysages des bocages normand ou brayon.

Des fermes isolées sont dispersées sur le secteur, elles sont intégrées dans leur environnement par la densité du couvert végétal.

1.2.4.3 Le versant cultivé

La troisième entité paysagère concerne la moitié nord du territoire. Il s'agit du versant cultivé, sur la partie du coteau moins pentue. Ce versant contraste avec l'entité précédemment décrite. Les vues fermées et le paysage bocager cèdent la place au nord du bourg à des espaces ouverts d'openfields, sur un versant de la vallée travaillé par des ondulations du relief.

L'occupation du sol est très majoritairement agricole. Le parcellaire change radicalement par rapport à ce qui a été vu plus haut. Il s'agit d'un parcellaire typique des plateaux agricoles. Les vues peuvent être lointaines, les lignes d'horizon conditionnées par les variations du relief. Les haies y sont inexistantes. Ce versant cultivé, incliné vers la vallée de l'Epte, est ponctué par des boisements et bosquets, dont certains présentent des superficies importantes (en particulier les bois du Chaufour). Tous sont des points de repère significatifs dans un horizon plutôt dénudé.

Le paysage ainsi décrit est typique de celui qui peut être observé au cœur du Vexin Normand.

Des pelouses calcaires sont relevées au nord des bois du Chaufour. Ces pelouses lorsqu'elles sont bien exposées peuvent être propices au développement de certains végétaux (notamment des orchidées).

II- ANALYSE PAYSAGERE

A- Grandes entités paysagères



Le versant de la vallée est majoritairement cultivé au nord...



.....et pâturé au sud du territoire



La vallée de l'Epte entaille le plateau, terminaison orientale du Vexin Normand



A- Grandes entités paysagères



Les pâtures sont nombreuses, sur le plateau ou en fond de vallée



A- Grandes entités paysagères



*Sur le plateau pâturé, le
parcellaire est maillé par
des haies....*



*....alors que le rapport visuel au
boisement est constant*



*Des constructions sont
dispersées sur le plateau*





Les boisements marquent le relief



Les bosquets sont nombreux



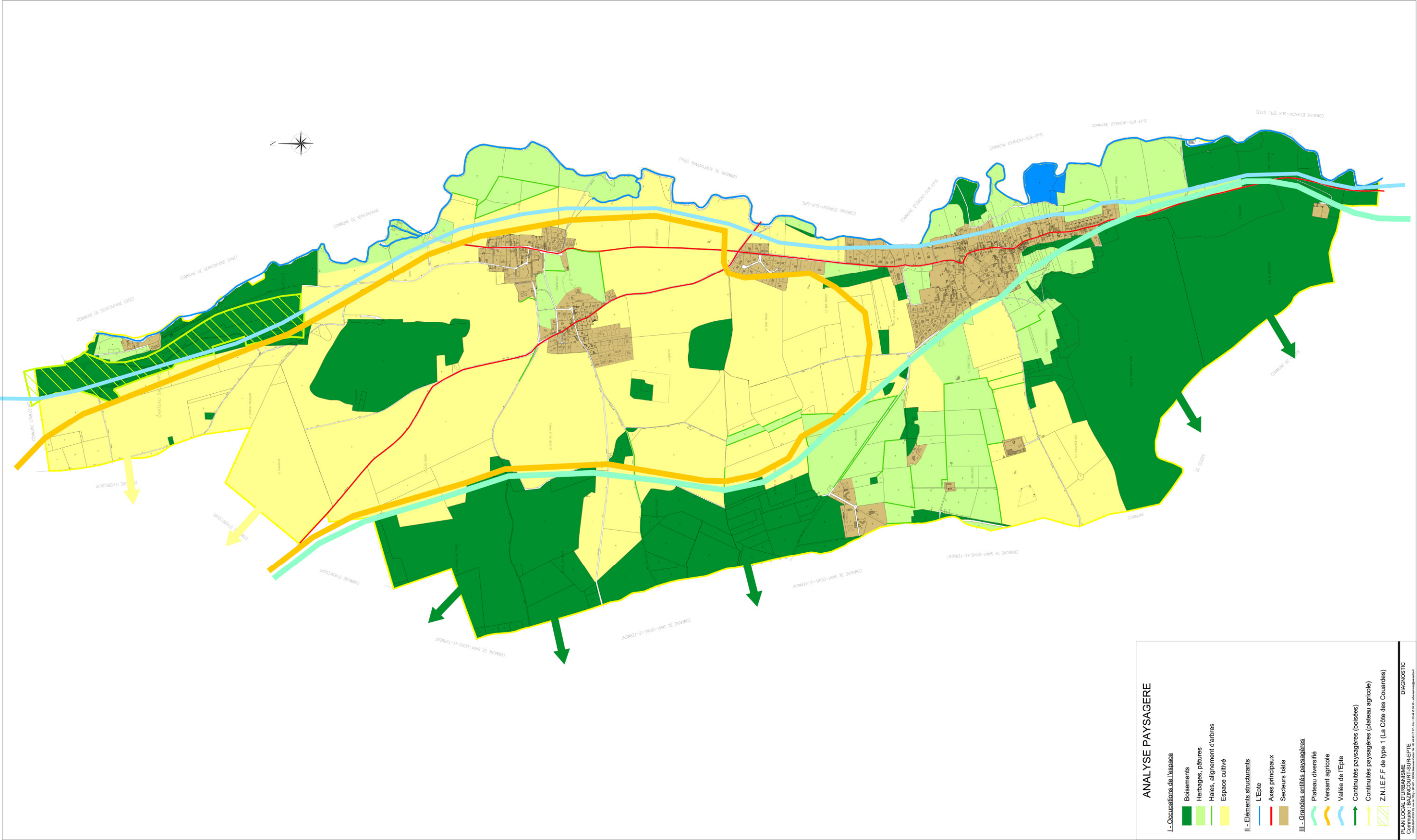


*En fond de vallée, les cultures ne sont pas absentes,
alors que les peupleraies se développent*



L'Epte constitue une frontière naturelle du territoire





1.2.5 Milieux naturels

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de tenir compte de la qualité du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

La commune de Bazincourt sur Epte compte sur son territoire une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique). Ces ZNIEFF sont des inventaires effectués au niveau national et qui ont pour objet de mettre en évidence des secteurs naturels dont la faune et la flore présentent un grand intérêt.

Les ZNIEFF ne constituent pas une servitude ; néanmoins la jurisprudence a clairement indiqué que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol n'étaient pas compatibles avec un classement en ZNIEFF.

Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 de la Côte des Couardes, dont l'intérêt initial était lié à la présence de prairies humides, de pelouses et bois calcicoles. Le périmètre de la partie de cette ZNIEFF est délimité sur la carte de la page précédente. Les limites de cette ZNIEFF ont été définies en 1988. Lors du diagnostic, le représentant de la Direction Départementale de l'Équipement a informé les élus qu'une actualisation des ZNIEFF était en cours à l'échelle de la Région Haute Normandie.

1.2.6 Géologie

La géologie conditionne les régions naturelles qui composent le territoire et détermine les ambiances paysagères. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes.

L'étude de la carte géologique (assemblage au 1/50 000^e) confirme les constats précédents sur le positionnement du territoire.

La distinction entre les différentes entités paysagères évoquées à partir de l'extrait de la carte IGN est ici confirmée. La constitution de ces entités repose en effet sur des caractéristiques diverses et notamment sur la composition des sols qui s'explique par des mouvements des terrains. Les entités du Pays de Thelle, du Vexin Normand et du Vexin Français se distinguent nettement sur la carte géologique. Le Pays de Thelle présente une forte proportion de limons et des affleurements de l'entablement crayeux le long des vallées sèches. Le Vexin Français se caractérise par des nombreuses buttes sableuses, alors que le Vexin Normand se traduit par une épaisse couche limoneuse.

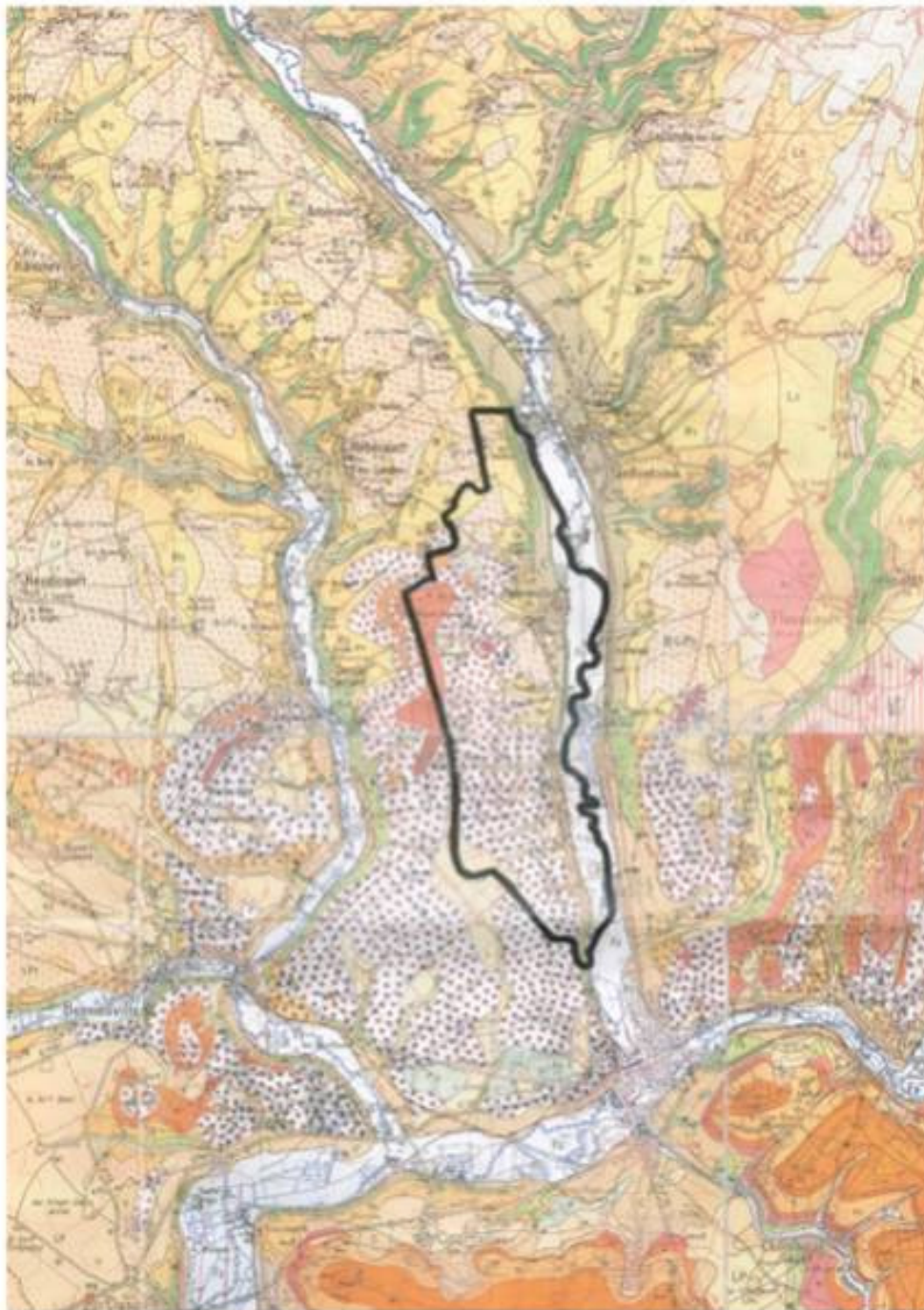
L'analyse plus précise permet de faire ressortir la situation du territoire à l'interface entre ces trois régions ainsi qu'une certaine complexité géologique.

La vallée de l'Epte est marquée par la présence d'alluvions.

Au nord sur le coteau, quelques affleurements du plateau crayeux sont soulignés et expliquent la présence des pelouses calcicoles. Le coteau est également ponctué par des colluvions le long des axes de ruissellement. Mais la plus grande partie du territoire communal est marquée par une formation géologique spécifique, les cailloutis de Gisors, constituée de matériaux hétérogènes (argile, sables, grès, mais surtout silex). Il s'agit d'un ensemble hétéroclite qui ne fournit que des terres aux rendements médiocres.

Il n'y a que sur la partie nord du territoire (partie la plus agricole) qu'on trouve quelques secteurs de limons.

Géologiquement, la commune présente donc des particularités qui la singularisent dans le Vexin Normand.

GEOLOGIE
 BAZINCOURT-SUR-EPTE


Source : Carte géologique

Légende :

- | | | | |
|----|--|----|--|
| LP | Limons des plateaux | C2 | Santonien |
| LH | Limons à silex | Th | Thanétien à Yprésien basal |
| Rt | Formations résiduelles à silex | Y | Yprésien inférieur |
| C | Colluvions indifférenciées : limons, silex, fragments de craies et de calcaires, sables, argile... | Fz | Alluvions récentes : silts argileux, sables, argiles, tourbes |
| C1 | Turonien : craie grise | G | Colluvions alimentées essentiellement par les cailloutis de Gisors : substratum masqué |
| Ck | Campanien inférieur à supérieur | H | Cailloutis des hauts niveaux de la région de Gisors et galets de Mesnil-Verclives |

1.2.7 Forme urbaine

- *Préambule*

Après avoir dégagé les grandes lignes du paysage, il s'agit de décrire et de qualifier la forme urbaine à partir de plusieurs questions :

- Quelle forme urbaine (constat objectif de la forme)? Est-ce un tissu aggloméré uniforme, homogène, hétérogène, structuré ? Existe-t-il plusieurs hameaux ?
- Quelle image urbaine (impressions subjectives produites par la vue de la forme)? Quelle intégration dans le paysage, quel sens donne-t-il à l'espace ?
- Quelles incidences sur le paysage ?

La relation agglomération-paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Cette obligation faite aux collectivités est d'ailleurs rappelée dans un article du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ». (Article L.110 du Code de l'Urbanisme).

1.2.7.1 Silhouette de l'agglomération

Bazincourt sur Epte est constituée de deux entités agglomérées principales, Bazincourt et Thierceville. Des écarts bâtis sont également relevés (« les Ursulines », « la Râpée », le château de Saussard,...).

Le bourg de Bazincourt se situe entre la vallée de l'Epte et la partie diversifiée du plateau, alors que le hameau de Thierceville se déploie sur le versant cultivé. La perception de ces deux entités qui en découle est donc totalement différente.

- *Le bourg de Bazincourt sur Epte : silhouette et lisière*

L'étude « à plat », sur la carte de la forme urbaine révèle une structure linéaire le long d'un axe principal, avec de nombreux espaces de vide entre les secteurs bâtis. Au nord, la cité du Clos de l'Epte est totalement déconnectée du reste du bourg. Ainsi, les différentes vues éloignées donnent l'impression que le village est plus constitué d'une succession de constructions dans l'espace que d'un bourg réellement organisé.

Les photographies page 55 et suivantes mettent en évidence des perceptions très différentes des lisières en fonction des points de vue.

Par le sud (vue n°1), le village en lui même n'est pas visible, seuls émergent les pignons clairs des constructions pavillonnaires récentes, ce qui structure une transition brutale et génère l'impression de rentrer dans un lotissement (et non dans un village).

A partir du chemin de Saint Paer à l'ouest sur le plateau (vue n°2), le village est peu visible, car dissimulé par le double jeu du relief et de la végétation. Néanmoins, cette vue donne l'impression d'un village originel relativement homogène, au sein duquel émergent uniquement les bâtiments agricoles, à la volumétrie et à la hauteur plus importantes.

Au nord-ouest (vues n°3 et 4), le constat est identique. Les constructions sont dissimulées par le relief et la végétation.

Par l'est (par le chemin qui longe l'Epte, vue n°5) l'image est celle d'un village plutôt groupé et développé sur le coteau autour de l'Eglise. C'est le seul endroit où l'image est celle d'un village groupé.

Par l'est mais depuis Eragny sur Epte (cf. photographie ci-dessous, vue n°6), c'est la trame linéaire qui retient l'attention. Cette trame est largement dissimulée par le cordon végétal.

Par le nord (vue n°7), les seules constructions visibles sont celles du lotissement du Clos de l'Epte. La récurrence des pignons clairs des constructions récentes génère une forme urbaine discontinue et peu homogène.

- *Les entrées de ville*

L'étude des entrées de ville a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de "porte" des diverses entrées de village. C'est également l'occasion d'une première réflexion sur le niveau des aménagements publics sur le territoire communal.

L'entrée de ville « sud » depuis la RD 14 (entrée A sur la carte) constitue une des deux entrées principales de Bazincourt sur Epte. Aucun aménagement spécifique (autre que le panneau d'entrée d'agglomération) ne marque physiquement ladite entrée. Les rives ne sont ni plantées ni paysagées.

L'entrée de ville nord (entrée D) présente les mêmes caractéristiques. Le manque d'aménagement n'incite pas les automobilistes à réduire leur vitesse. Seul le panneau d'entrée d'agglomération témoigne de l'entrée dans le village.

Les entrées est depuis la voie communale qui permet de rejoindre Saint Paer (entrée B) et depuis la route d'Hebecourt (entrée C) se font par une route très étroite. Elles sont symbolisées par des constructions récentes mais aucun aménagement public.

Globalement sur le village, les entrées pourraient nécessiter un traitement spécifique afin d'améliorer l'effet d'annonce pour la commune.

- *Thierceville : silhouette et lisières*

Silhouette et lisières urbaines

Le hameau -développé sur le coteau cultivé- présente une forme plus resserrée. Les perspectives sont donc différentes de celles du bourg. Il a la particularité d'être scindé en deux sous-entités. Ces deux sous-entités sont séparées par le parc du Château. Globalement, le hameau présente un couvert végétal important qui lui confère une bonne insertion dans son environnement et une relative rondeur, quel que soit l'endroit d'où on l'observe.

Vu depuis le nord et l'ouest (vues 10, et 11), le relief masque les constructions. Seule la densité du couvert végétal au milieu d'un parcellaire agricole permet de déduire la localisation du hameau.

Les vues nord-est et sud-est diffèrent quelque peu. Depuis le sud-est (vues 9 et 13) des constructions récentes dont les abords ne sont pas végétalisés fournissent une transition assez brutale entre l'espace cultivé et l'espace habité. Le lotissement en cours d'implantation (en juin 2009) influence considérablement l'appréhension du hameau : le nouveau secteur semble posé sur le plateau sans aucune logique et est totalement déconnecté du reste du village. La transition est extrêmement brutale entre l'espace cultivé et l'espace habité. **Le montage photographique page 57 montre comment l'implantation de ce lotissement a transformé la forme du hameau.**

Les entrées de ville

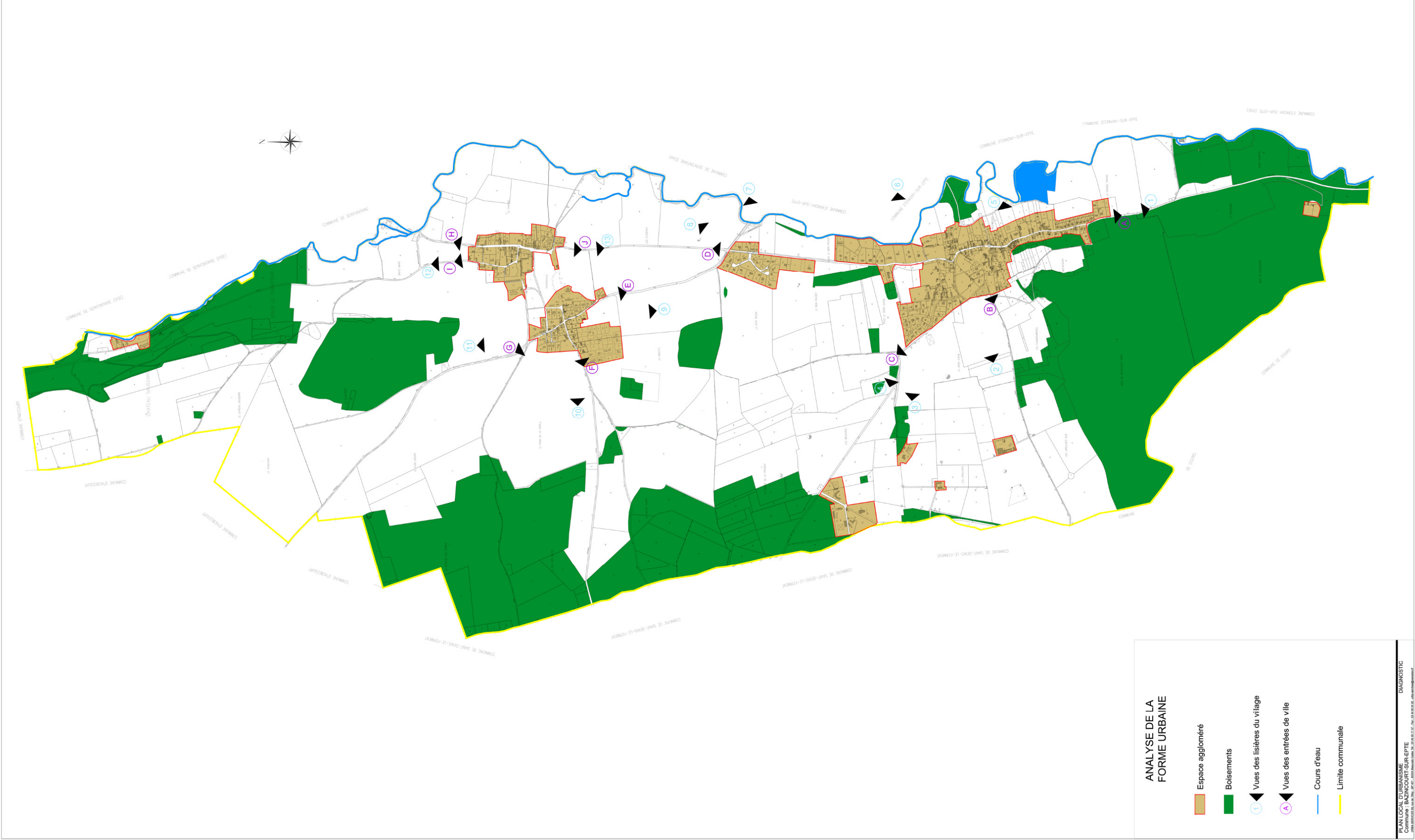
Vues depuis la RD 14 au nord et au sud (vues G et E sur la carte), les entrées sont uniquement matérialisées par des panneaux. La largeur et la linéarité de la voirie génèrent l'image d'un lieu qu'on traverse.

Les deux entrées nord-est vers Sérifontaine (par le Château de Saussard et la cité Sainte Marie, entrées I et H) sont différentes. Elles sont toutes deux matérialisées par un panneau d'entrée d'agglomération, et des bâtiments agricoles anciens. Il s'agit des seules entrées rurales et qualifiées du hameau.

L'entrée sud par la voie communale n°9 (entrée J) n'a pas fait l'objet d'aménagements spécifiques. La transition entre l'espace habité et l'espace cultivé est brutale. Les pignons clairs des constructions pavillonnaires récentes se détachent nettement.

L'étude de la forme urbaine, des lisières et des entrées de ville permet de dresser les constats suivants :

- **une forme urbaine discontinue très étirée pour le bourg, avec des perceptions qui varient en fonction des points de vue, ce qui traduit un manque d'homogénéité. Ce manque d'homogénéité est lié au développement pavillonnaire des dernières années qui s'est fait sous la forme d'opérations successives déconnectées les unes des autres ;**
- **un manque de lisibilité des entrées de ville, lié à un déficit d'aménagement public le long des axes de communication.**



A- Bazincourt

1



2



3



4



5







Thierceville en 2007



En 2009

B- Thierceville

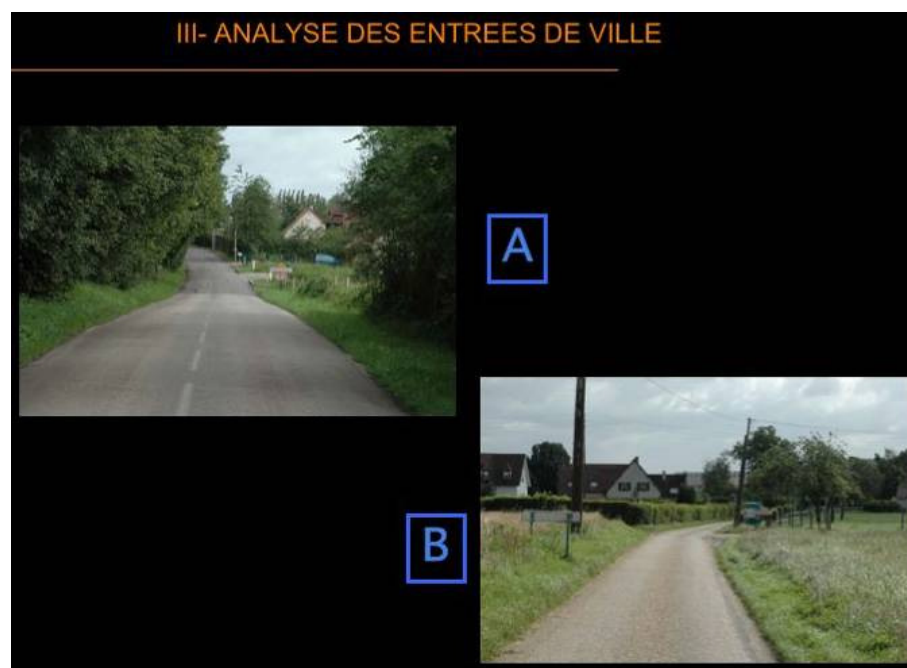


En 2007



En 2009

L'implantation d'un nouveau lotissement sur les hauteurs de Thierceville modifie en profondeur la structure du hameau





C



D



E



F



G



H



1.2.8 Réseau viaire

Le réseau viaire constitue le squelette d'une agglomération : c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

Les plans des pages 63 et 64 présentent une radiographie du réseau viaire de Bazincourt et de Thierceville.

1.2.8.1 Bazincourt

- *Voie primaire/Axe structurant*

L'axe formé par la Rue de Beauregard et la rue du Buisson Bleu constitue la colonne vertébrale de l'agglomération. C'est cet axe qui a orienté le développement du village et qui explique sa forme linéaire. La densité des constructions à son abord est importante. Cette artère a un rôle fondamental à double titre :

- C'est un lien vers l'extérieur. Il relie Bazincourt à Thierceville au nord, et à Gisors au sud, c'est donc l'artère incontournable à l'échelle du village
- C'est aussi un axe de déplacement structurant dans le village : à la fois axe de transit et voie de rabattement des différentes rues, c'est un point de passage obligatoire pour la population.

Cet axe structurant est très étroit et sinueux dans la traversée du bourg. Cela rend certains déplacements dangereux et la cohabitation entre les différents modes de transports très difficiles. Les possibilités de stationnement y sont presque inexistantes tout comme les cheminements piétons. Globalement, les conditions de circulation, de déplacement à l'intérieur du village ne sont pas satisfaisantes.

- *Axe secondaire, desserte interquartier*

Les axes secondaires sont peu nombreux, Seule la rue de l'Eglise connecte le haut du village à la voie principale. Elle permet une desserte du haut de Bazincourt mais en aucun cas un bouclage du village, elle constitue une « antenne » greffée sur l'axe principal. L'absence d'axe secondaire illustre le manque de liens entre les différents quartiers constitutifs du village. En l'état, le haut du village est isolé du bas.

- *Axes tertiaires*

Il s'agit d'axes qui ne présentent qu'une seule fonction ; la desserte des habitations. Deux impasses sont relevées, au niveau du lotissement du Clos de l'Epte et du lotissement du Gros Chêne. Ces deux lotissements constituent des excroissances du tissu urbain sans lien réel avec la partie originelle du village. Leur structure en impasse témoigne d'une forme urbaine fragmentée.

On peut rappeler les problématiques liées aux impasses : elles ne permettent pas une circulation homogène à l'échelle du village, et structurent des formes urbaines figées, sans réelle possibilité d'évolution.

Enfin, le réseau présente un grand nombre de chemins ruraux non carrossables. Ils permettent des cheminements doux autour du village. Toutefois certaines sections aboutissent à une impasse (en particulier le long de l'Epte, en lisière est du village).

Il ressort de l'analyse du réseau viaire de Bazincourt :

- Le rôle fondamental joué par l'axe principal, dont le faible calibre génère des problèmes de fonctionnement dans le village.
- Le déséquilibre du réseau de part et d'autre de l'axe principal, qui s'explique par une topographie accidentée et la présence de l'Epte, frontière naturelle infranchissable à l'est de l'axe principal.
- Le faible gabarit des axes secondaires, et la récurrence des impasses qui complexifient les déplacements à l'échelle du village et qui créent une forme urbaine assez rigide.

1.2.8.2 Thierceville

- *Voie primaire/Axe structurant*

Deux axes structurants sont relevés, la rue Sainte Marie, à l'est du hameau et l'axe formé par le chemin de la Côte Rouge et la rue du Four à Chaux à l'Ouest, dans le haut de Thierceville.

- *Axe secondaire*

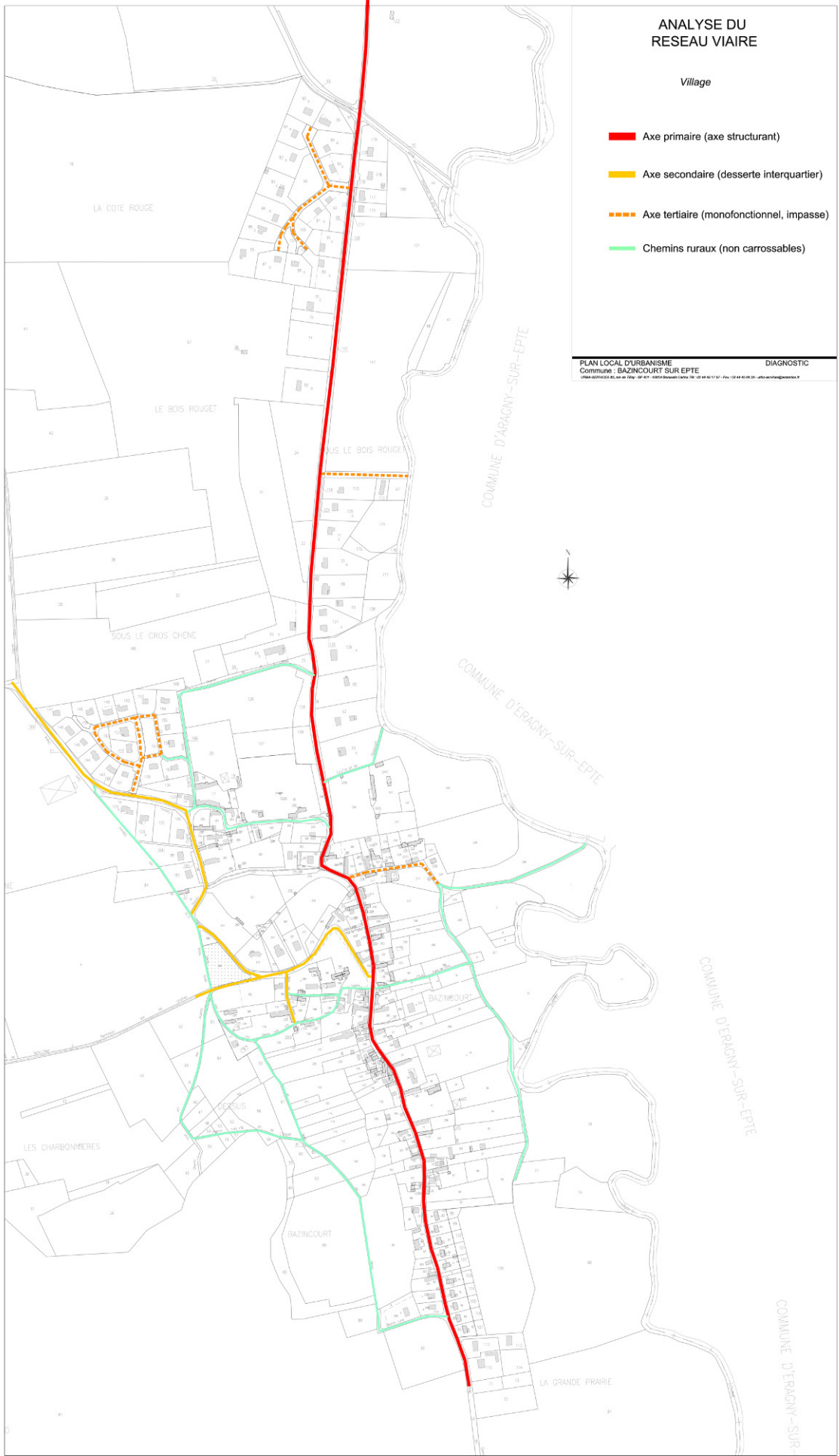
On en dénombre un en particulier, le Chemin du Manoir. C'est le seul axe qui relie la partie haute du hameau à la partie basse.

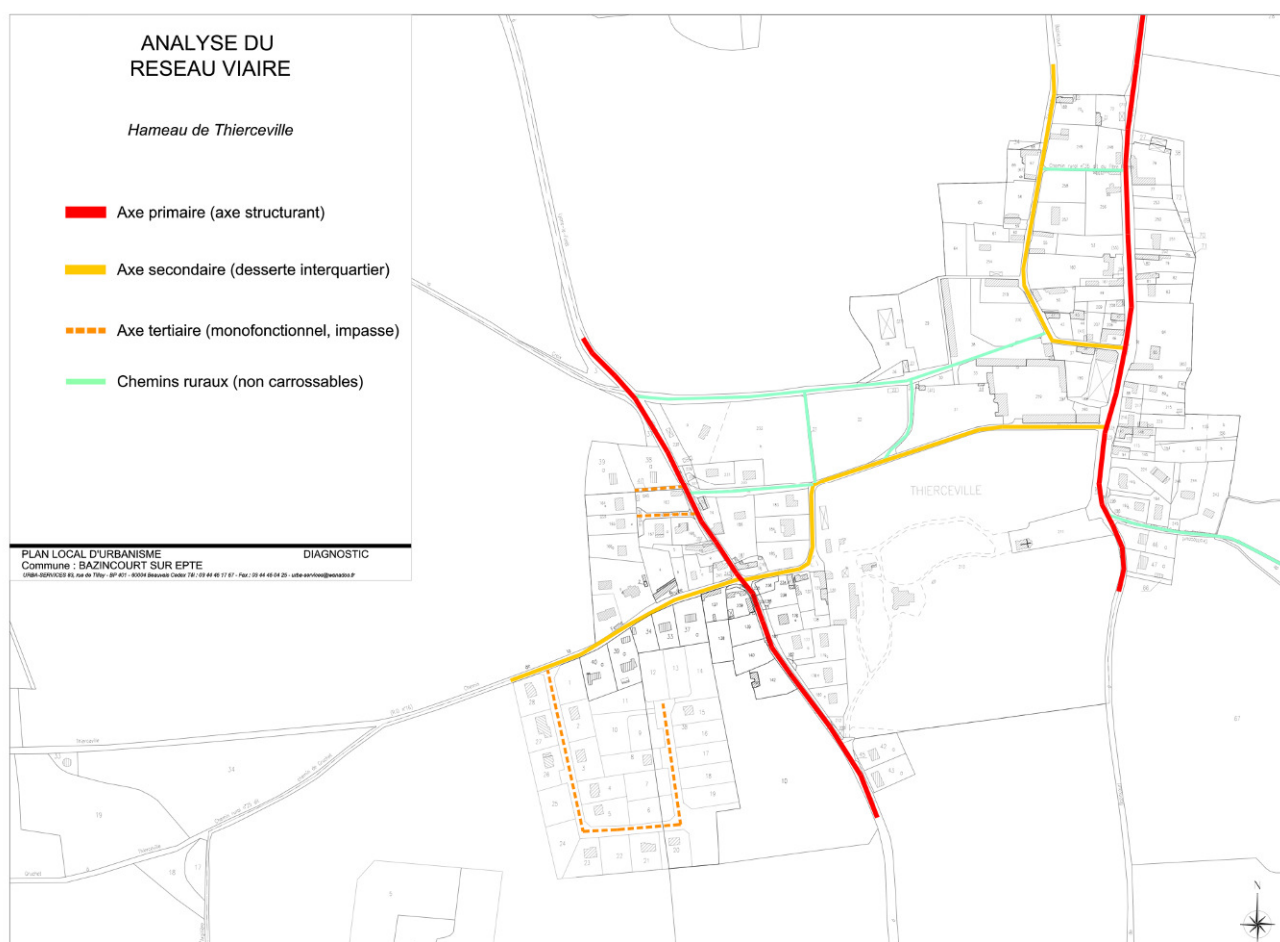
- *Axes tertiaires*

Deux impasses doivent être mises en évidence.

La forme du réseau de Thierceville a été considérablement modifiée récemment suite à l'implantation d'un lotissement de 28 lots sur la partie haute.

Il ressort de l'analyse du réseau viaire de Thierceville le manque de lien entre la partie haute et la partie basse. Cela s'explique par la topographie, mais également par l'emprise importante du Château de Thierceville, qui constitue un îlot important, une enclave au milieu du hameau.





1.2.9 Bâti existant

1.2.9.1 Analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une commune est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté ci-après offre une radiographie complète de la trame bâtie.

À travers l'analyse de la trame bâtie du village, il se dégage différentes occupations au sol des constructions. La trame bâtie n'est en effet pas homogène selon les secteurs et les constructions qui les composent.

- *Le bourg*

Dans la partie centrale du village, le rôle de l'axe principal de communication dans l'armature urbaine de la commune est indéniable. En effet, alors que toutes les voies ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, l'axe principal constitué par les rues de Beauregard et du Buisson Bleu. Sur cet axe, les constructions donnent l'impression de dessiner l'emprise de la voie. La trame bâtie renvoie l'image d'un chapelet de constructions continu.

Le sentiment de densité bâtie est important. L'étroitesse de la voie principale qui a déjà été évoquée est accentuée par l'alignement du bâti. Les automobilistes ou les piétons sont véritablement encadrés par les constructions.

Outre la densité observée, il est important de relever la forme originale des constructions : très souvent allongées, elles s'apparentent à des L (structure des longères) ou des U (structure des anciens corps de ferme transformés en habitations). L'impression que les constructions s'imbriquent les unes avec les autres est à mettre en évidence : à l'échelle du terrain, on recense de façon systématique la présence de plusieurs bâtiments (habitations, dépendances, granges...).

À chaque extrémité du village, un étalement des constructions est mis en évidence. Il traduit le développement des constructions pavillonnaires (les volumes sont rectangulaires et éloignés les uns des autres), qui ont étiré considérablement le village originel. À mesure que l'on s'éloigne de la partie bâtie dense (que ce soit vers le Nord ou vers le Sud), la trame bâtie donne l'impression de se disloquer.

À l'ouest de cette forme linéaire, deux excroissances du tissu sont relevées. La première est constituée par des constructions allongées, collées les unes aux autres ce qui traduit leur ancienneté. La deuxième est constituée de volumes rectangulaires isolées les unes des autres, il s'agit du lotissement du Gros Chêne, qui constitue un « satellite » du bourg.

Au nord, on retrouve un autre « satellite », composé par les constructions du lotissement du Clos de l'Epte.

La trame bâtie du village semble constituée d'une succession d'entité sans lien entre elles, et donne l'impression d'une forme urbaine subie.

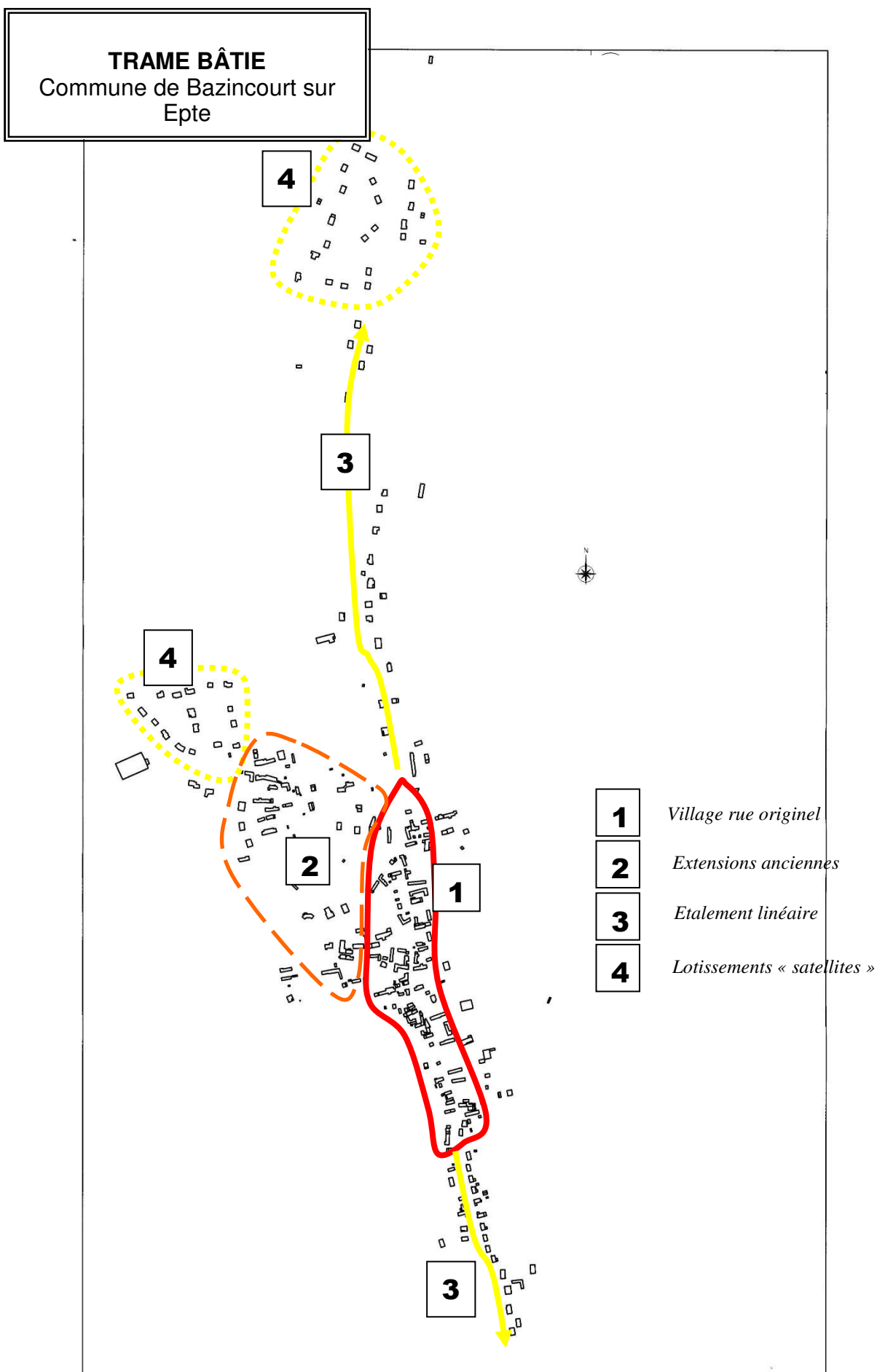
- *Thierceville*

Le constat est sensiblement différent. Le hameau de Thierceville est formé de deux concentrations de constructions qui présentent les mêmes caractéristiques ; un centre constitué de constructions anciennes allongées et contiguës, et des constructions indépendantes en périphérie. Cela traduit un mode de développement dans lequel le tissu organique a été gonflé par des constructions pavillonnaires le long des voies dans une logique « d'urbanisme de réseaux ». Le lotissement de 28 lots implanté à l'ouest de Thierceville constitue lui aussi une excroissance de la trame actuelle.

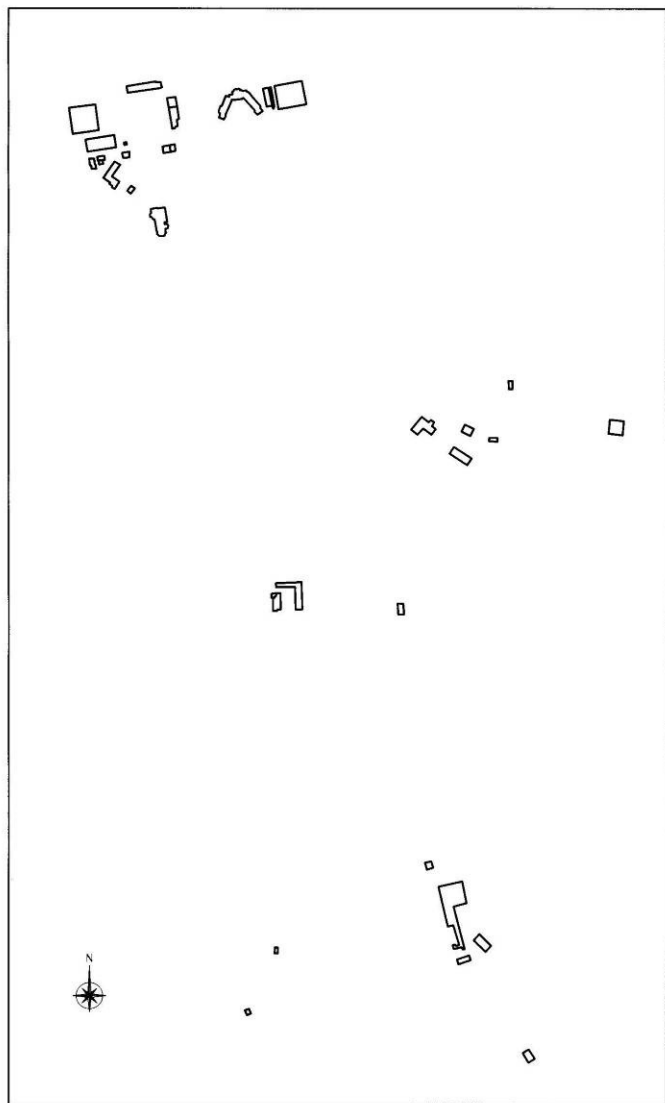
On note la présence de bâtiments présentant une emprise au sol importante, qui correspondent à des bâtiments agricoles dans la partie basse du hameau.

TRAME BÂTIE
Commune de Bazincourt sur Epte
Thierceville

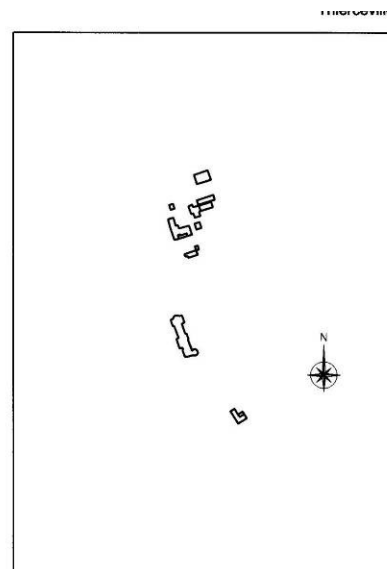




TRAME BÂTIE
Commune de Bazincourt sur Epte
Le plateau, Château Saussard



Le plateau



Château Saussard

1.2.9.2 Typologie du bâti

- *Le bâti ancien à l'alignement et en retrait*

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions en bordure de la voie) se trouvent essentiellement le long des rues de la Mairie, de Beauregard et du Chemin du Buisson Bleu. On en trouve également le long de la rue de l'Eglise. À Thierceville, ce type de constructions est également dominant rue du Château Saussard et route Sainte Marie.

Dans les rues précédemment citées, l'alignement est le plus souvent marqué par un pignon. Les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.

Quand la construction est implantée avec un retrait, la continuité visuelle est assurée par l'existence des murs de clôture en moellons calcaires dont la valeur esthétique et patrimoniale est importante. Le caractère de front bâti est ainsi conforté. Dans le hameau de Thierceville, les murs qui ceignent le château présentent un caractère massif.

Il est difficile de faire émerger un bâti ancien dominant. C'est plutôt la diversité et l'hétérogénéité qui prédominent. On trouve successivement des constructions en briques rouges en terre cuite, d'autres à colombages, d'autres encore en moellons calcaires. La diversité des matériaux employés sur le bâti ancien à l'alignement et en retrait renvoie à la situation du territoire aux confins de plusieurs régions naturelles (Vexin Normand, Thelle, Pays de Bray, Vexin Français).

L'hétérogénéité du bâti ancien se retrouve dans l'analyse des matériaux de couverture : les toitures des constructions anciennes se partagent entre la petite tuile plate en terre cuite, l'ardoise naturelle et les tuiles à emboîtement (cotes verticales apparentes).

Les ardoises naturelles ou la petite tuile plate se retrouvent le plus souvent sur les toitures des maisons dites bourgeoises.



Colombages, torchis, briques, silex,... La diversité des matériaux renvoie à la situation du territoire au carrefour de plusieurs grandes régions naturelles.



Les constructions anciennes présentent très majoritairement des volumétries simples. Elles sont le plus souvent rectangulaires avec un toit à deux pentes. Très peu de ces constructions sont élevées sur deux niveaux + combles.

Les ouvertures en façades sont toujours plus hautes que larges ; on compte généralement 3 carreaux par vantail. D'une façon récurrente, les fenêtres sont accompagnées par un linteau ou un appui en pierre. Pour le bâti ancien, il faut souligner l'importance de la symétrie des ouvertures (équilibre général de la façade) : très souvent les fenêtres ou autres percements sont axés les uns par rapport aux autres. À ce propos, le reportage photographique montre que certaines réhabilitations ont tendance à dénaturer les façades des constructions anciennes (8 carreaux par vantail, linteaux bois au-dessus des fenêtres, ouvertures plus larges que hautes, coffres de volets roulants saillants, ouvertures dissymétriques...).



Les aménagements récents (chien assis photo de gauche, ouvertures en façade ou en toiture surdimensionnées photo de droite) ne respectent pas toujours l'équilibre des constructions anciennes.

L'examen du bâti met en évidence quelques architectures remarquables : on peut observer trois « châteaux » sur le territoire communal (la Rapée, Château Saussard, Thierceville) et un manoir. Même si ces édifices ne sont pas classés à l'inventaire des monuments historiques, ils contribuent à une certaine richesse du patrimoine bâti sur la commune.

La présence de constructions remarquables a été mise en évidence



Château de Bobigny

- *Le bâti pavillonnaire*

Les constructions pavillonnaires récentes sont venues "allonger" et "gonfler" l'urbanisation originelle, selon deux logiques :

- en extension linéaire,
- sous la forme de lotissements.

D'autres exemples de bâti pavillonnaire se remarquent : il s'agit très souvent de constructions qui ont comblé les vides à l'intérieur du noyau ancien. Il s'agit d'une urbanisation qui s'est faite au coup par coup, sans véritable unité ; les chemins ou rues existants ont servi de guide pour l'étalement du bâti. Cette situation pose aujourd'hui des vrais problèmes en matière de desserte (goulots d'étranglement, voies très étroites, impasses, problèmes de stationnement...). L'enveloppe urbaine s'est agrandie sans qu'une réflexion globale sur le devenir des voies de communication soit engagée.

Les constructions pavillonnaires reprennent les caractéristiques pures de ce type de bâti. Les constructions sont implantées au centre de leur parcelle, systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et souvent des limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires. Les toitures sont le plus souvent composées de tuiles plates ou de tuiles mécaniques ; certains matériaux de couverture "alourdissent" l'aspect de la toiture (faible densité au m² ou tuiles de grand format). Les tonalités respectent presque toujours celles du bâti ancien (orangée, brune). L'exemple fâcheux d'une construction récente utilisant des tuiles noires est cependant signalé.

Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions. La diversité des ouvertures en toitures participe à la multiplicité des types de constructions existantes.

Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la transparence des clôtures est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, une barrière surmontant un muret de soubassement, et selon la nature des portails.



Diversité des formes et des aspects pavillonnaires



Le bâti à usage d'activité

Les seuls bâtiments à usage d'activité présents sur le territoire communal sont les constructions à vocation agricole.

Deux types de construction se repèrent :

- les anciennes constructions en pierre intégrées dans le village ; il s'agit de constructions massives utilisant les techniques traditionnelles, (moellons calcaires, chaînage et harpage en briques terre cuite). On remarque sur certaines installations l'utilisation de tôles ondulées.
- les constructions les plus récentes, situées en lisière de village, utilisant des matériaux contemporains (essentiellement bardages).



L'évolution des pratiques agricoles se lit au travers de l'architecture des bâtiments.

Deux grands constats sont faits :

- L'étude de la trame bâtie révèle une logique « de réseaux », une urbanisation subie par la commune au cours des dernières décennies le long des voies de communication. Le développement s'est également traduit par la création de lotissements sans lien réel avec le village originel. Le bâti récent prend une forme uniquement pavillonnaire. Les constructions les plus récentes présentent des aspects standardisés, ce qui les singularise encore plus du tissu organique.
- Globalement, malgré la présence de constructions remarquables, c'est une certaine hétérogénéité du bâti qui prédomine, et qui ne permet pas d'affirmer une identité architecturale à l'échelle de la commune.





1.2.10 Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité de la voie, du réseau d'eau, nature de la défense incendie, conditions de l'assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétations, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

1.2.10.1 Bazincourt

- *Dents creuses*

Dans le village originel, de rares terrains peuvent être considérés comme des dents creuses :

- face au cimetière
- à l'entrée du lotissement du Gros Chêne de part et d'autre de la voie.

En sortie de village vers Thierceville, l'urbanisation linéaire a gagné l'ensemble de l'axe jusqu'au carrefour de la route de Thierceville. De fait, les terrains non bâtis entre les constructions existantes pourraient être considérés comme des dents creuses. Néanmoins, il a été rappelé que les terrains non construits situés en rive *est* de la voie sont classés en zone inconstructible au PPRI de l'Epte Aval, ce qui n'est pas le cas des terrains situés sur la rive ouest de la même voie.

En tout, on comptabilise une petite vingtaine de dents creuses dans le village.

- *Ilots fonciers*

Ils correspondent à des terrains de dimensions plus importantes ne possédant pas tous les réseaux mais qui se localisent dans le périmètre aggloméré ou dans la continuité immédiate de celui-ci.

La carte de la réceptivité fait apparaître trois îlots de taille importante, inscrits dans le périmètre aggloméré de Bazincourt :

- L'îlot situé entre la rue de l'Eglise et la rue du Buisson Bleu ;
- L'îlot situé entre le chemin de la vallée et le chemin de la Côte à Vaches ;
- L'îlot situé à l'ouest de la rue du Buisson Bleu.

Ces îlots constituent des unités foncières. Bien intégrés au tissu aggloméré, ils sont marqués par un relief prononcé, qui expliquent qu'ils ne sont pas encore urbanisés. Néanmoins, à l'échelle d'un village au tissu fragmenté, la réflexion sur ces espaces de vide est stratégique.

- *Thierceville*

Dans le haut de Thierceville, la rive *ouest* du Chemin de la Côte Rouge n'est pas encore urbanisée, contrairement à la rive *est*.

Dans le bas de Thierceville, quelques dents creuses sont observées en sortie nord de hameau, par la rue Sainte Marie et la route du Château Saussard. Les terrains non construits situés en rive *est* de la rue Sainte Marie sont classés en zone non constructible au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Epte Aval.

En tout, on comptabilise une dizaine de dents creuses sur le hameau et aucun îlot foncier à Thierceville.

La réceptivité théorique du tissu urbain apparaît modérée. Mais elle ne prend en compte ni les caractéristiques topographiques des parcelles inventoriées ni la volonté des différents propriétaires, paramètres que la commune ne peut maîtriser. La prise en compte de ces critères est susceptible de réduire de manière conséquente le nombre réel de ces dents creuses et par conséquent le nombre de nouvelles constructions au sein du périmètre aggloméré sur les 10 à 15 prochaines années. En outre, il a été montré plus haut que la défense incendie était défailante sur l'ensemble du village. Son renforcement est évidemment nécessaire avant toute nouvelle urbanisation.

1.2.11 Trame végétale urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Bazincourt sur Epte et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux composent la trame végétale du village : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, jardins privés.

1.2.11.1 Bazincourt

Les boisements périphériques, représentés par les boisements denses en lisière sud-est et en lisière ouest. Il s'agit de boisements de versants. À de nombreuses reprises, les lisières urbaines sont accompagnées d'éléments boisés qui donnent l'impression de rentrer dans l'espace aggloméré. Même s'il s'agit d'une végétation "extérieure", elle compose la trame végétale du village. Ces boisements constituent une « ceinture verte » appréciable et jouent également un rôle majeur dans la lutte contre l'érosion.

On distingue également un boisement inscrit dans l'enveloppe du village. À proximité du secteur central (Eglise, mairie), il constitue un point de repère.

La photographie aérienne permet de faire nettement la différence entre les boisements traditionnels (composé de chênaies, de charmaies, et d'hêtraies) et les peupleraies, qui ont tendance à se développer dans le fond de la vallée de l'Epte selon des principes géométriques.

Les espaces privés (pelouses et jardins), qui occupent généralement les fonds de parcelles, constituent une trame verte particulière agrémentant les espaces bâtis ; ils valorisent les espaces libres aux abords des constructions. Pour le bâti ancien, le parcellaire par sa forme très allongée (type laniéré) participe très largement à l'image verte du village. Depuis l'espace public (voie) c'est souvent le profil minéral qui domine (continuités bâties). Les parcelles situées le long de l'axe principal se caractérisent par une forte dimension végétale, en particulier pour celles donnant sur l'Epte. Les plantations et les arbres isolés sont nombreux. Cela renforce la dimension naturelle et rurale du village. On note que la densité végétale est plus importante sur les secteurs où prédomine le bâti ancien que sur les secteurs d'habitat contemporain.

L'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée le long de la rue de Beauregard, vers le Clos de l'Epte induit une ambiance urbaine très végétalisée. En effet, les constructions sont posées sur un très grand parcellaire souvent planté d'arbres remarquables. La prise de vue aérienne renvoie l'image d'un espace à dominante boisée, mité par des habitations qui restent discrètes.

Les espaces publics sont peu nombreux. Ils apportent des points de respiration dans la trame bâtie. Les plantations autour de l'Eglise apportent une touche végétale à proximité du cordon minéral représenté par l'axe principal.

Deux autres particularités sont à relever :

- la présence de lignes boisées qui permettent d'identifier le tracé de l'Epte.
- la lisière *est* du village (côté Epte) qui est composée de prairies.

D'un point de vue global, Bazincourt présente une tonalité très végétale, du fait des espaces naturels qui environnent le village. Cette trame verte joue un rôle de première importance à l'échelle d'un village caractérisé par une trame bâtie discontinue. Les dispositifs végétaux sont des éléments de liaison qui garantissent une certaine homogénéité au village.

1.2.11.2 Thierceville

Le constat est sensiblement différent. La particularité la plus frappante est la présence au milieu du hameau d'un parc boisé (celui du Château de Thierceville) qui constitue une coupure nette entre le haut et le bas de Thierceville.

Dans la partie basse du hameau, la trame verte est plus dense en entrée sud de village qu'en entrée nord. Les fonds de parcelles sont plantés ou boisés.

Dans la partie haute, de nombreux boisements et arbres isolés sont relevés. La lisière nord du hameau est matérialisée par des alignements d'arbres. Cette lisière boisée présente un double avantage, elle permet une bonne inscription des constructions dans l'environnement visuel ; elle constitue également un abri contre les vents du nord. De manière générale sur la partie haute du hameau, constructions et végétation sont disposées avec une certaine harmonie.



Commune de Bazincourt sur Epte
-
Photo aérienne du village et de Thierceville



1.2.12 Dynamique du territoire

Le village n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Celui-ci est également un lieu d'échanges parcouru de flux plus ou moins intenses suivant les secteurs. Des pôles d'attraction se distinguent ainsi au sein du tissu urbanisé.

Dans le cadre de la dynamique du village, il est primordial de replacer le territoire communal dans son contexte administratif : **la proximité de Gisors et de l'Île de France influence fortement le quotidien de la commune.** L'agglomération concentrant les emplois, les commerces diversifiés et spécialisés, les équipements culturels (...), les villages environnants, comme Bazincourt, se démarquent par un profil très résidentiel. En outre, la grande proximité immédiate de Gisors (4 km) hypothèque considérablement la viabilité économique d'un quelconque commerce ou service de proximité.

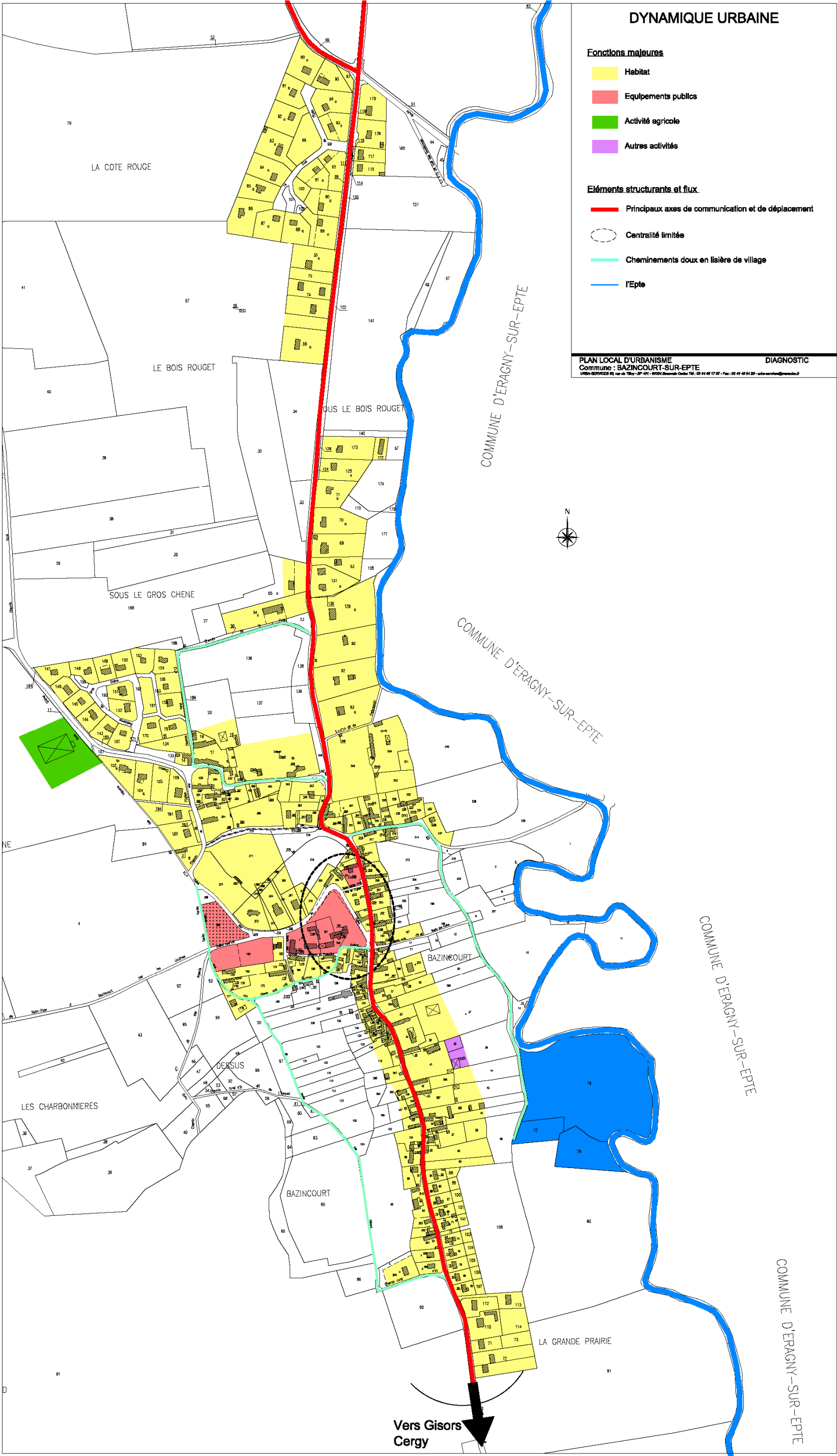
La dynamique du village est caractérisée par la présence d'un espace vivant autour de l'Eglise et de l'Ecole. Cette dernière compte trois classes, pour un effectif de 70 élèves à la rentrée 2008. **L'école est enclavée et manque d'accessibilité, tout comme la mairie.** Toutefois, des démarches ont été entreprises par la municipalité pour accroître les capacités des équipements scolaires.

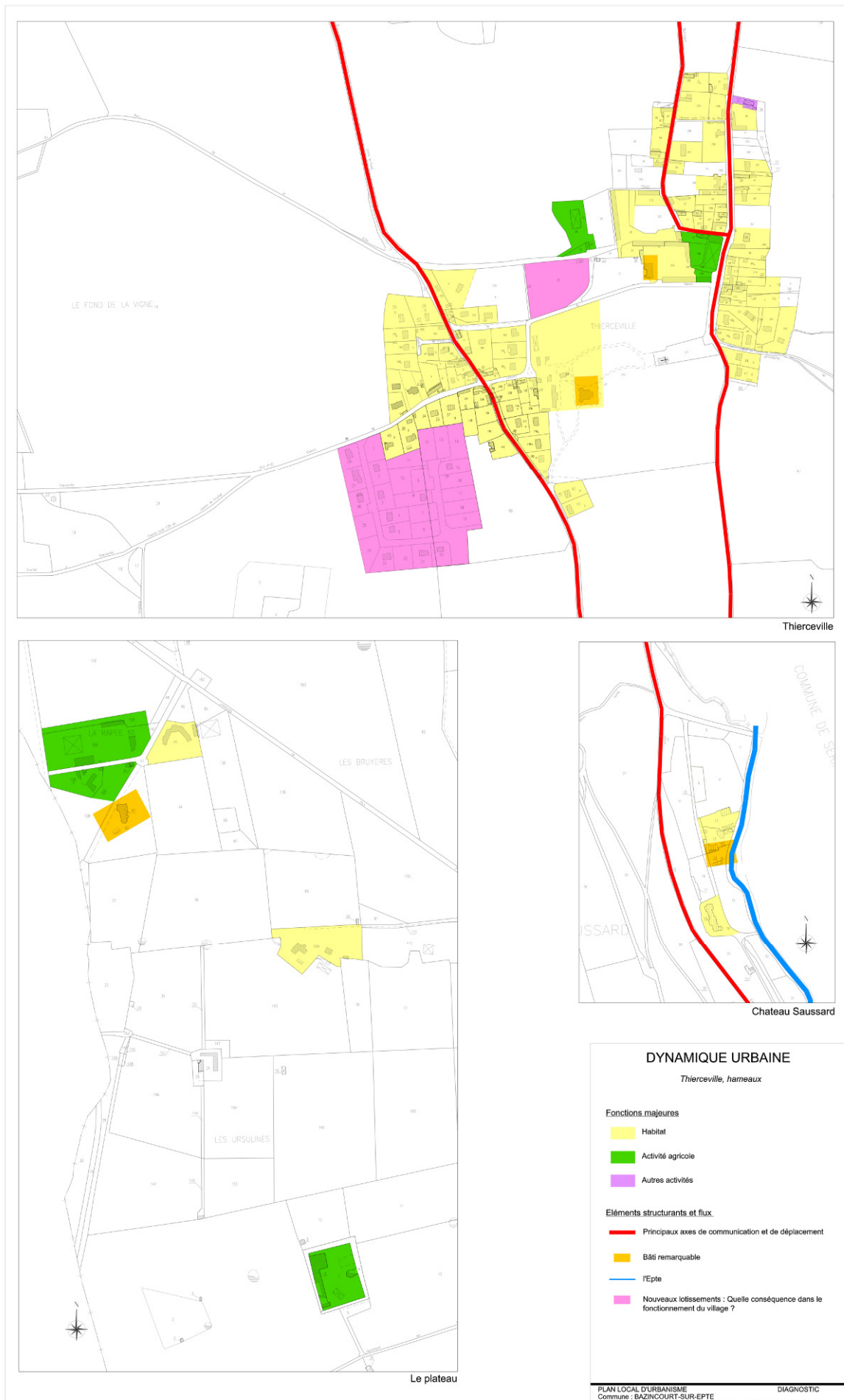
La circulation le long de l'axe principal s'avère problématique. La RD 14 est très fréquentée. La chaussée est étroite et ne permet pas une circulation sécurisée et un partage de la chaussée entre les différents usagers (piétons, automobilistes...)

En outre aucun pôle d'activités économiques ne se distingue dans le village, la fonction d'habitat est largement prédominante (fonction résidentielle). Deux agriculteurs ayant leur siège d'exploitation ont été recensés.

On trouve un hôtel-restaurant sur le territoire communal, au château de la Râpée. Cette activité génère une fréquentation conséquente, en particulier les fins de semaine,

A Thierceville, la dynamique est également largement résidentielle. Le centre de vacances du château de Bobigny n'a pas d'impact dans le fonctionnement du village.





1.2.13 Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération ou sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

1.2.13.1 Les contraintes naturelles

Le territoire communal est positionné entre une vallée (l'Epte) et un plateau agricole, celui du Vexin français, sur une partie pentue. À ce titre, il peut être soumis à des contraintes de ruissellement. Un talweg en particulier a été mis en évidence au niveau du bourg. Mais des problèmes plus ponctuels peuvent également être relevés.

Les boisements sont mis en évidence. En venant stabiliser les terrains pentus du coteau, la couverture boisée limite les risques de ruissellement en direction des parties urbanisées. Ils constituent à la fois une contrainte (ils limitent l'urbanisation possible) et un atout en remplissant un rôle anti-érosif.

La commune est concernée par un zonage environnemental. Une ZNIEFF de type 1 est recensée au nord du territoire. Cependant, étant située en dehors de toute partie agglomérée, elle ne constitue pas une contrainte forte au développement du village.

1.2.13.2 Contraintes artificielles

Les axes de circulation principaux sont mis en évidence, en particulier dans le village. Dans Bazincourt, l'étroitesse de l'axe principal en fait une limite importante à un développement futur.

Des sites archéologiques ont été recensés, en 5 endroits différents, le plus important étant constitué par une motte féodale au niveau du Château Saussard. Ces sites n'induisent pas un zonage particulier. Mais le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine peut demander que des fouilles préventives soient réalisées sur le secteur en cas de projet éventuel.

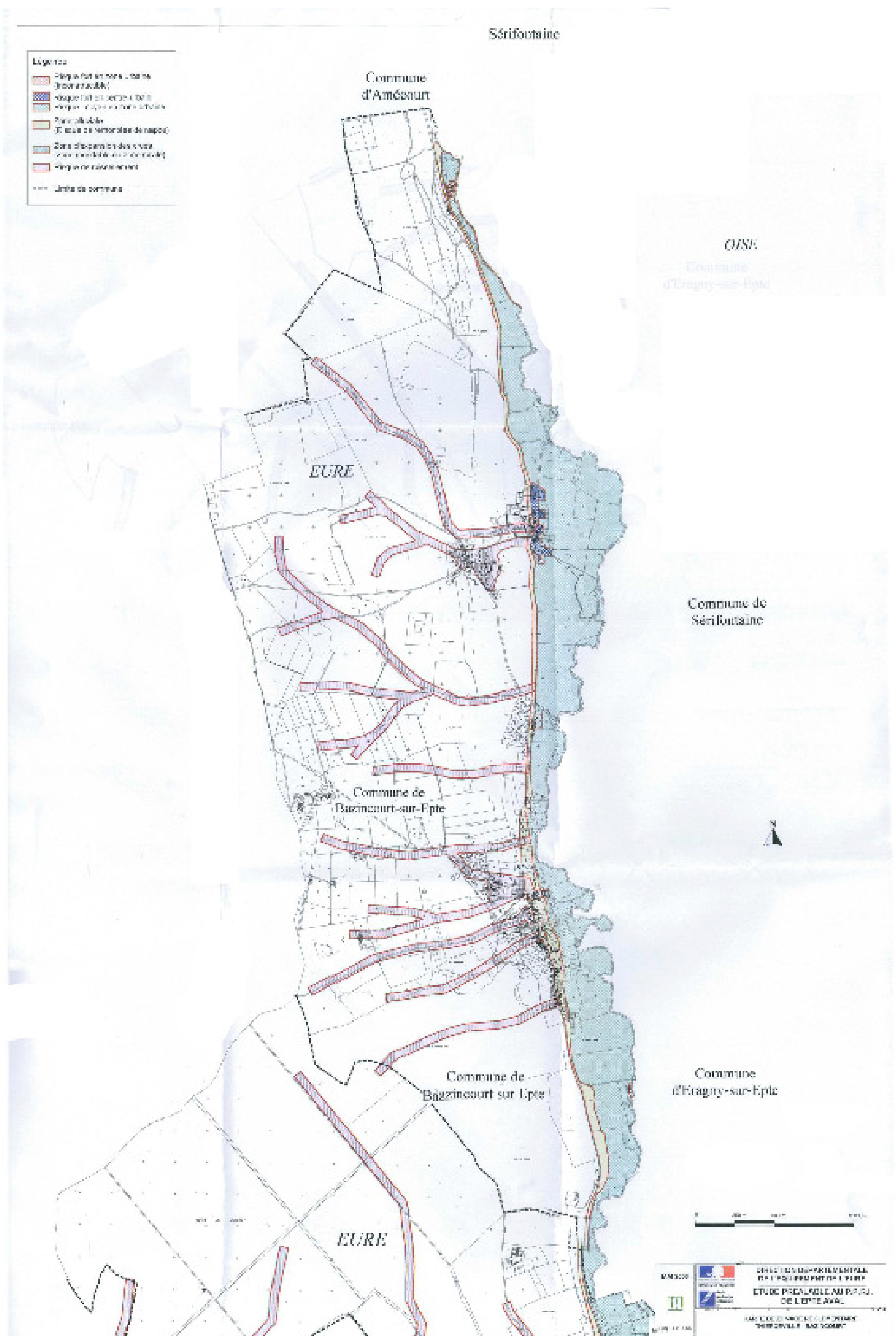
1.2.13.3 Les servitudes d'utilité publique

5 servitudes d'utilité publique sont recensées sur la commune :

- servitude (AC2) de protection des sites et monuments naturels inscrits (site de l'Eglise)
- servitude relative à l'établissement de canalisations électriques (I4),
Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques
(PT3)
- Servitude aéronautique (T7), Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
- Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles, (PM1) plan de prévention des risques naturels d'inondation de l'aval de l'Epte. Cette servitude se traduit par un zonage qui comprend quatre zones, on retient que la zone verte est la plus restrictive car totalement inconstructible. La zone verte concerne toute la partie *est* du territoire, et le fond de la vallée de l'Epte. Certaines constructions existantes situées en rive *est* de l'axe principal sont donc situées en zone verte. Cette servitude hypothèque tout nouveau développement sur cette partie du village.

Le PPRI de la Vallée de l'Epte a été approuvé le 15 mars 2005.





1.3 Bilan du diagnostic

L'ensemble des points présentés au cours du diagnostic, première phase de l'élaboration du PLU, fait ici l'objet d'un bilan, avant que soient abordées les réflexions qui ont conduit à la définition du projet communal. Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les éléments constitutifs de la dynamique du territoire communal. Les cartes des pages 90, 91 et 92 permettent de spatialiser les constats qui ont été faits.

- *Un territoire aux confins de deux grandes régions naturelles...*

Le territoire communal se situe sur la partie orientale d'un bombement entre deux vallées : la vallée de l'Epte et la vallée de la Lévrière. La commune voisine de Saint Denis le Ferment occupe la partie occidentale de ce même bombement.

Le territoire est localisé à l'interface de deux grandes régions naturelles :

- le pays de Thelle à l'est, vaste plateau crayeux orienté nord-est/sud-ouest
- le Vexin Normand à l'ouest. Cette région naturelle se présente sur le territoire sous son profil diversifié : la structure boisée et/ou bocagère au sud du territoire (sur la partie la plus pentue) cède la place à des paysages de grande cultures sur les parties les moins pentues au nord du territoire.

Rappelons également la proximité du Pays de Bray au nord, et de la plaine du Vexin Français au sud de Gisors. Bazincourt sur Epte est ainsi située à proximité de 4 régions naturelles. Il prédomine donc à l'échelle du territoire une grande richesse paysagère et un cadre naturel diversifié propices à l'ambiance rurale et à la qualité du cadre de vie.

Le territoire est structuré par des frontières naturelles incontournables : les boisements au sud-est, la vallée de l'Epte sur tout l'ouest de la commune. Les peupleraies au sud de la plaine alluviale précèdent des paysages de pâture puis de grandes cultures. L'urbanisation a également gagné le fond de la vallée. La présence du cours d'eau entraîne d'importantes contraintes hydrauliques.

- *Un tissu bâti éclaté*

Deux principaux foyers de peuplement ont été mis en avant : le bourg et Thierceville. Ces deux entités ont connu des évolutions contrastées.

Le bourg a connu une croissance linéaire le long de l'axe principal. Le cœur du village (village rue où prédomine le bâti ancien) s'est considérablement étalé du fait de l'accueil de constructions pavillonnaires sur de vastes, voire très vastes parcelles (de 3 à 5000 m²). Un lotissement (lotissement du Gros Chêne) a entraîné un développement du village sur le plateau. Cependant, ce lotissement est isolé du reste du village.

Le hameau de Tierceville est divisé en deux secteurs. Le parc du château de Tierceville constitue une coupure entre les deux entités (le haut et le bas du hameau), qui ne sont reliées que par un axe. Le développement des dernières décennies concerne surtout le haut du hameau, et selon une logique concentrique autour du tissu organique. La réalisation, à l'été 2009, d'un lotissement de 28 lots dans la partie haute de Tierceville contribue à modifier profondément le visage du hameau.

On trouve également sur le territoire un certain nombre d'écarts bâtis. Il peut s'agir de fermes ou d'exploitations disséminées sur le plateau (les Ursulines, la Râpée), de constructions à usage d'habitation plus récentes, ou de lotissement. Ainsi, le Clos de l'Epte constitue un satellite du bourg, une enclave résidentielle déconnectée du reste du village.

C'est donc une forme urbaine éclatée et disparate qui prédomine.

Les extensions des cinquante dernières années ont pris une forme exclusivement pavillonnaire, ce qui induit une banalisation et une standardisation du parc de logements.

- *La dynamique résidentielle d'une commune satellisée par Gisors*

La dynamique du village est avant tout résidentielle et périurbaine, ce qui s'explique par la proximité de Gisors et l'influence de la grande région parisienne. Les équipements publics sont rares (école, mairie), dispersés et enclavés. On ne peut donc pas, dans le bourg, identifier une centralité. La proximité de Gisors (à moins de 10 minutes en voiture) est trop grande pour permettre le développement d'un tissu de commerces et de services de proximité sur le territoire communal.

La population a augmenté significativement au cours des dernières décennies, passant de 350 habitants en 1982 à près de 730 en 2012. Mais cette croissance conséquente résulte plus de la somme d'opérations successives que d'une réflexion globale sur le rythme et les modalités de développement du territoire.

À la fin de l'année 2007, c'est en effet une quarantaine d'habitations qui était prévue à l'horizon 2012 et ce, exclusivement sous la forme de constructions individuelles. Il y a donc lieu de s'attendre à une croissance significative de la population dans les prochaines années. Cette forte croissance attendue révèle l'attractivité du territoire qui s'explique par un double phénomène : **la proximité immédiate de Gisors -pôle de services et de commerces- et l'influence économique de la grande région parisienne.**

Le bilan du diagnostic est l'occasion de faire un retour sur le diagnostic agricole. Les problématiques auxquelles sont confrontés les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune, sont principalement liées à l'enclavement ou au semi-enclavement des deux exploitations présentes. Par ailleurs, la présence de bâtiments d'élevage est à prendre en compte et constitue un frein au développement éventuel à leur alentour.

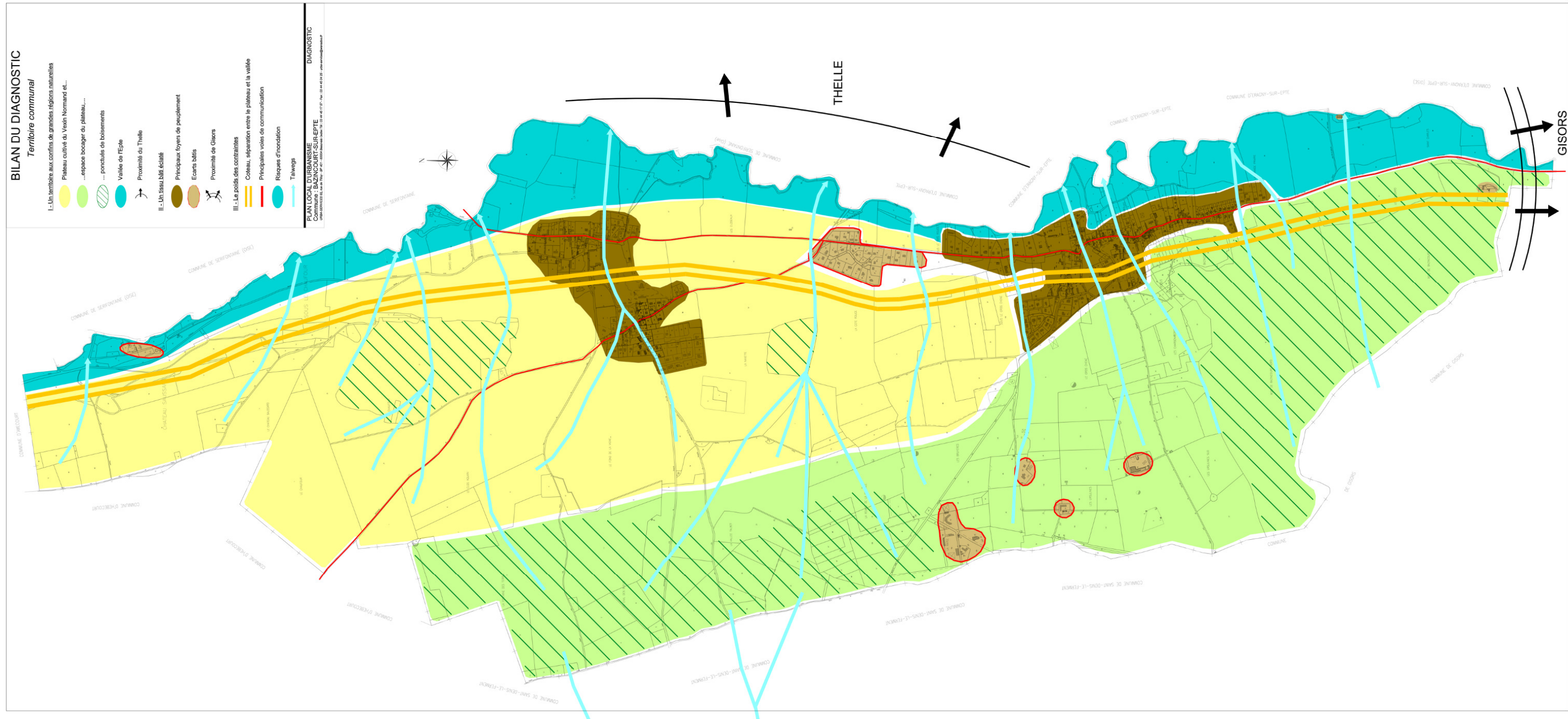
- *Le poids des contraintes dans la forme et le fonctionnement du village*

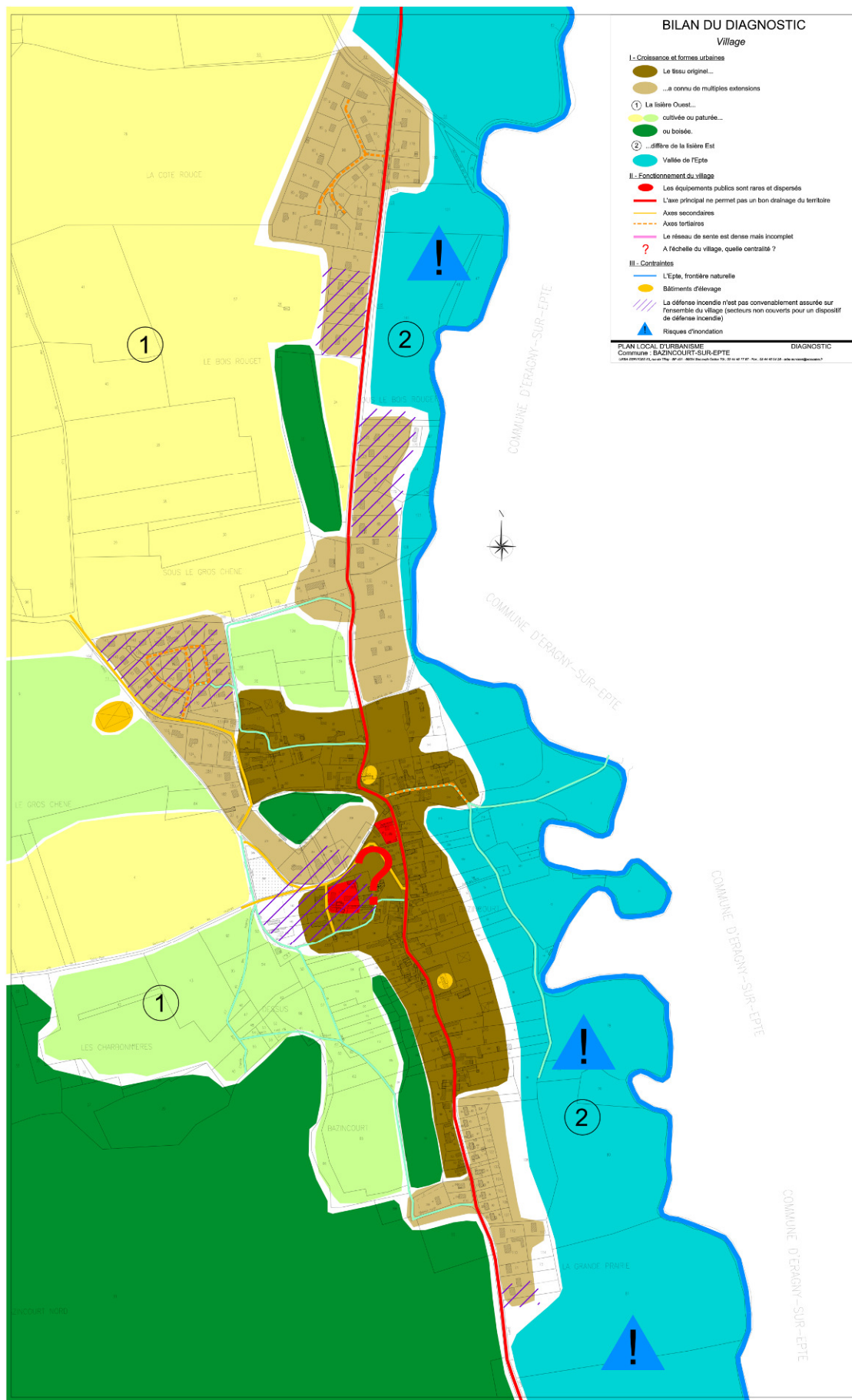
En tant que village développé à flanc de vallée, Bazincourt sur Epte connaît des contraintes liées à la topographie et aux ruissellements, comme l'indique l'orientation des talwegs. Certains d'entre eux traversent directement des parties urbanisées.

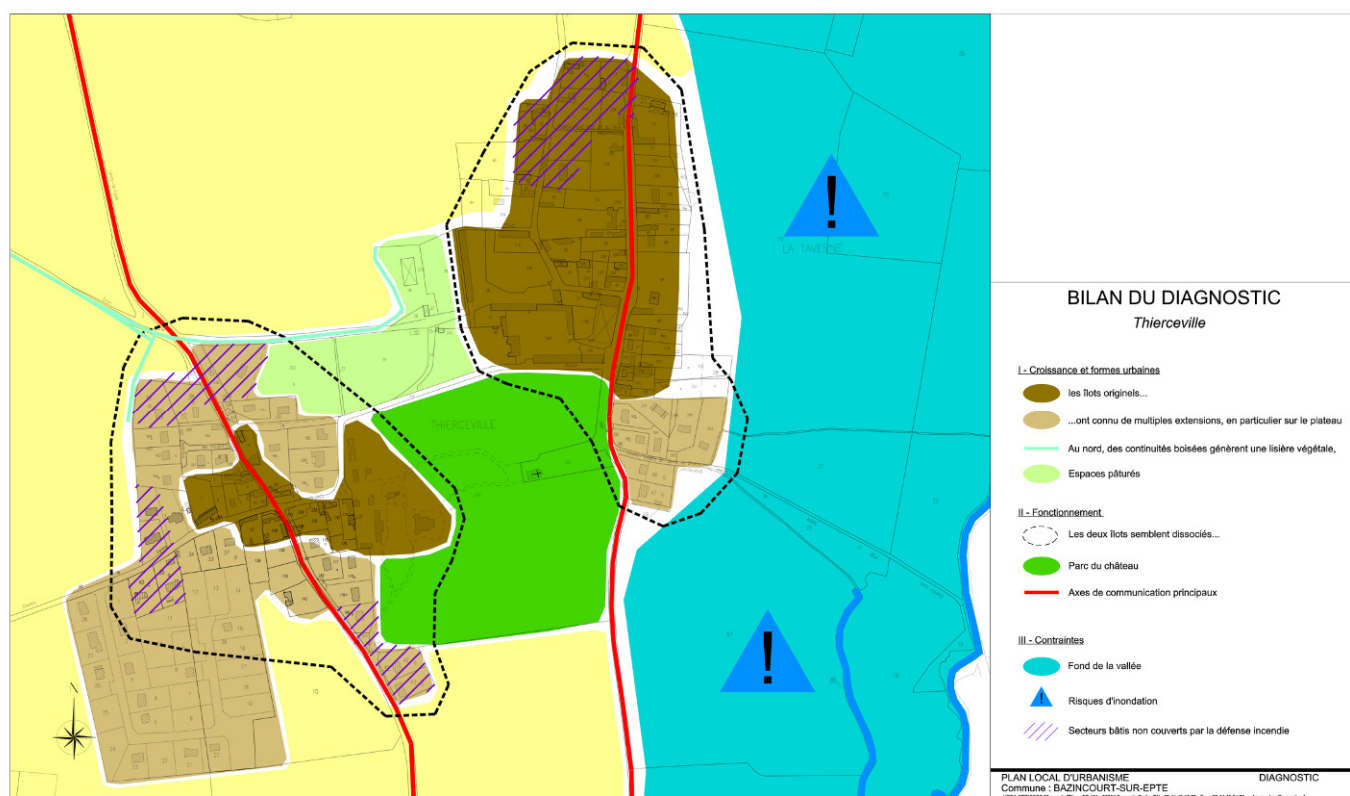
Mais la principale contrainte réside dans les **risques d'inondation dans la vallée de l'Epte**. Ce risque concerne une bonne partie des constructions situées à l'est de l'axe principal, à Bazincourt comme à Thierceville et est reconnu réglementairement dans le Plan de Prévention des Risques de la vallée de l'Epte. Ce dernier constitue une servitude et s'impose au PLU. Les secteurs reconnus comme présentant des risques forts d'inondation sont inconstructibles. Aucun développement ne peut y être envisagé dans le cadre du PLU.

L'étude du réseau viaire, des axes de communication a permis de mettre en évidence le caractère étroit et sinueux de l'axe principal. Ce dernier ne permet pas des déplacements sécurisés le long de la voie. Le thème des déplacements devra être au cœur de la réflexion sur le projet communal : une croissance conséquente de la population entraînera automatiquement une augmentation du trafic et des déplacements que le réseau actuel n'est pas en mesure d'absorber.

Le bilan du diagnostic est l'occasion de rappeler **le caractère largement défaillant de la défense incendie sur l'ensemble du territoire**. L'ensemble des insuffisances a été étudié de manière détaillée au cours du diagnostic.







2 CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Justifications des orientations retenues dans le PADD

2.1.1 Objectifs de la commune

La Commune a souhaité engager une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux activités, aux équipements, et d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Ainsi, les objectifs de la Commune s'articulent autour de trois axes :

- La prise en compte du contexte territorial et la dynamique urbaine,
- Le développement et le renouvellement urbains,
- Le paysage, le patrimoine naturel et la gestion des risques.

2.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.2.1 Contexte territorial et dynamique urbaine

- *Le positionnement dans un environnement élargi : maîtriser la périurbanisation*

Le positionnement du territoire dans l'agglomération de Gisors, en périphérie de la grande région parisienne a été souligné. Les membres du Conseil Municipal sont soucieux de définir les contours d'un village qui ne se résume pas à une « cité dortoir ». Il s'agit de prendre acte du phénomène de périurbanisation qui conditionne les logiques spatiales à l'œuvre sur la commune tout en mettant en œuvre un projet susceptible de créer une dynamique interne au village.

La volonté communale est également d'articuler le développement démographique avec la préservation et la mise en valeur du cadre de vie ou encore le renforcement de la capacité des équipements publics.

- *L'amélioration de la desserte du territoire : sécuriser les déplacements, améliorer le fonctionnement du village*

À l'échelle d'un territoire très étiré et façonné par les contraintes, la réflexion sur les mobilités présentait une dimension stratégique. L'amélioration de la desserte du territoire est indispensable pour la dynamique et le fonctionnement du village. Cette amélioration doit être recherchée à toutes les échelles : départementale, intercommunale, communale, quartier.

Il s'agit donc de :

- Développer les transports vers les pôles économiques et de loisirs alentours par une réflexion à l'échelle intercommunale voire intercommunautaire (SCOT)

- Sécuriser les conditions de déplacements dans le village par une réflexion profonde sur les conditions de circulation (sens de circulation, création de routes, aménagement des routes existantes) avec de nombreuses mesures spécifiques :

- * Mener tout type d'action en vue de **la sécurisation de la RD n°14** qui traverse le village.

- * Réfléchir à une **nouvelle organisation de la circulation dans le village**, en envisageant notamment l'instauration d'une circulation à sens unique dans la Rue de l'Eglise en créant une voirie contournant le lieu-dit « le Gros Chêne ».

- * Garantir **la sécurisation des nouveaux accès sur la voie publique ainsi que l'ensemble des intersections**. Cela peut entraîner la mise en place de giratoire (notamment au croisement de la rue du Chemin bleu et de la rue de la Côte Rouge).

La commune a souhaité définir dans son PADD les grands axes d'une politique qui dépasse largement le cadre strict de l'urbanisme réglementaire, mais qui permet tout de même de dessiner le Bazincourt des prochaines décennies.

- *Activités existantes : pérenniser, diversifier*

La dynamique d'un territoire est largement conditionnée par les activités économiques qui y sont localisées. L'activité économique est limitée à Bazincourt sur Epte, mais il convient de définir les conditions favorables aux activités existantes, dans une double finalité : maintenir le taux d'emploi actuel sur la commune et encourager la valorisation des ressources locales (le cadre de vie, la ruralité,...) :

- en pérennisant la vocation agricole des grandes étendues cultivées,
- en développant l'activité touristique et de loisir,
- en permettant l'installation de commerces de proximité.

- *le renforcement des équipements publics : une nouvelle mairie pour articuler le territoire*

À l'échelle d'un territoire divisé en plusieurs entités agglomérées et écarts bâtis, il était nécessaire de privilégier tous les éléments qui permettent de tisser des liens et de donner de l'homogénéité au village :

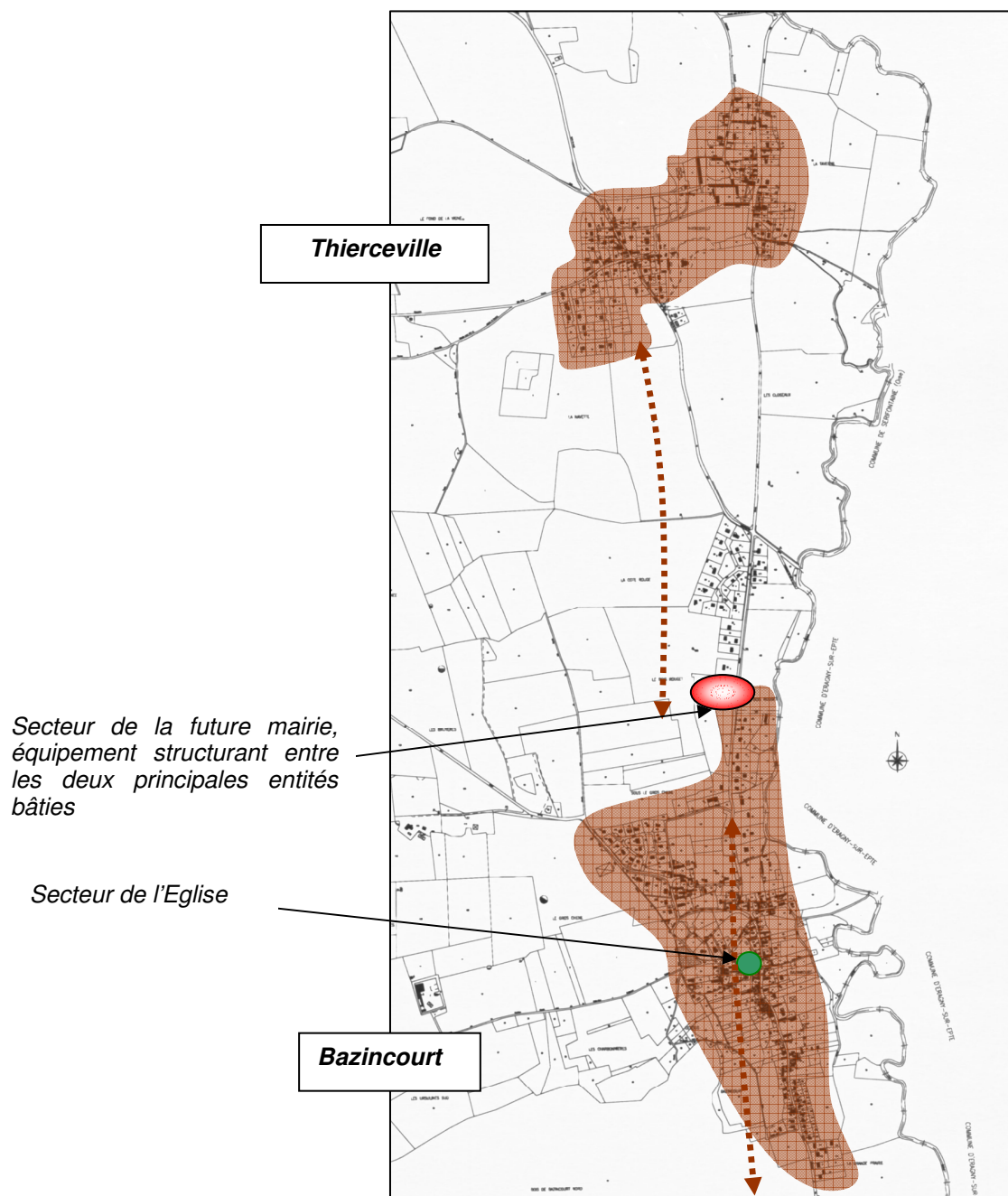
- en s'appuyant sur la grande densité des chemins ruraux pour renforcer les liaisons douces à l'échelle du territoire ;
- en menant une réflexion sur les espaces publics en général (nouvelle mairie, aménagement du centre actuel,...) ;
- en concevant conjointement développement démographique et développement des équipements publics (école, services, réseaux).

L'actuelle mairie est enclavée, difficilement accessible : elle ne joue donc pas un rôle structurant dans le tissu. Sa fréquentation et son accès sont même dangereux, sa mise aux normes en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite très compliquée.

La réflexion sur le projet communal pour les prochaines décennies impliquait donc de s'interroger sur la pérennité de la structure actuelle et sur la nécessité de doter la commune d'un outil plus adapté aux besoins exprimés sur le territoire. C'est pourquoi une nouvelle mairie est prévue au lieu-dit « sous le Bois Rouget ». Le site retenu répond à un double impératif :

- l'accessibilité,
- la situation entre le bourg et le hameau de Thierceville, qui sont les deux entités agglomérées entre lesquelles il était nécessaire de développer des relations.

La localisation projetée de la nouvelle mairie a le mérite de générer un élément de liaison entre ces deux entités. En outre, le projet communal ne consiste pas uniquement à mettre en place une nouvelle mairie, il s'agit de constituer un pôle réellement structurant proposant à la fois des équipements et des logements, dont des logements locatifs. La partie centrale du bourg n'est pas pour autant laissée à l'écart, la commune mènera tout type d'actions et d'aménagement en vue de valoriser le secteur de l'Eglise.



2.1.2.2 le développement et le renouvellement urbains

- *Le préalable de la défense incendie*

Les insuffisances graves constatées sur le dispositif de défense incendie constituent un frein considérable au développement. L'amélioration à court terme de la défense incendie, en particulier dans le village est posée comme un impératif, tout comme la sécurisation de l'ensemble des déplacements.

- *La forme urbaine et les projections démographiques : maîtriser la croissance, et mailler le village pour mettre fin à une logique de consommation excessive de l'espace*

La trame urbaine est très étirée et la tendance est au mitage des espaces naturels et agricoles (exemple du dernier lotissement à Thierceville sur le plateau cultivé). Les deux principales entités agglomérées se sont étendues au gré d'un urbanisme de réseaux, le long des axes de communication. La réflexion sur le développement futur est indissociable de celle sur la forme du village et sur son rééquilibrage. C'est pourquoi il est envisagé un développement entre le lotissement du Gros Chêne et le reste du village, aux lieux dits « le Bois Rouget », « Sous le Gros Chêne » et « les Bruyères », afin de relier deux entités aujourd'hui déconnectées et tisser ainsi un bourg consistant. Rappelons que ce secteur est contigu au lieu d'implantation de la future mairie.

Le projet communal revient donc à stopper toute nouvelle extension linéaire, aussi bien dans le bourg qu'à Thierceville, à préserver les lisières actuelles des principales entités agglomérées, pour focaliser le développement du village sur le secteur qui est le plus approprié.

À plus court terme, l'enjeu pour la commune est d'absorber l'onde de croissance induite par le nouveau lotissement implanté sur les hauteurs de Thierceville et les autres opérations (lotissement du chemin du Manoir à Thierceville, lotissement de la rue de l'Eglise à Thierceville).

La population communale a dépassé les 730 habitants à la fin de l'année 2011. L'objectif communal est de tendre vers un seuil de 900 habitants à l'horizon 2025. Ce rythme de développement modéré est nécessaire pour absorber la croissance récente qui a été plus soutenue. C'est donc un taux annuel moyen de 1,4% qui est retenu, soit 4 logements par an en moyenne, soit 50 sur les 13 prochaines années. De plus, pour pallier le desserrement de la taille des ménages, on considère qu'il est nécessaire de prévoir 3 logements supplémentaires par an (soit 40 sur la période).

Les projections démographiques de la commune sont liées notamment aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Vexin Normand. Les orientations de ce dernier sont présentées dans la partie 1.1.7.1 de ce rapport. Le SCOT fixe un seuil de 1800 logements pour la Communauté de Communes de Gisors. Les projections communales reviennent donc à accueillir moins de 6% des logements nécessaires à l'échelle intercommunale.

À titre d'information, Bazincourt sur Epte représente environ 4% de la population totale à l'échelle intercommunale.

Enfin, il s'agissait de définir un projet qui concilie deux paramètres contradictoires :

- la situation de la commune en première couronne de l'agglomération de Gisors,
- l'importance des contraintes qui pèsent sur le territoire et qui complexifient le développement futur éventuel.

La localisation précise de la zone 2AU instituée est justifiée dans la suite de ce rapport. Mais on peut déjà considérer que le projet communal :

- remet profondément en cause le modèle de développement formulé par le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1992 ;
- Veille à maîtriser la périurbanisation du territoire liée à sa situation en première couronne de l'agglomération gisorsienne ;
- Vise à une consommation maîtrisée de l'espace, dans le respect des principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

- *Logement : diversifier l'offre tout en respectant les grands équilibres*

La commune souhaite privilégier un mode de développement qui ne remette pas en cause le profil rural du territoire. L'objectif est double : envisager une diversification de l'offre en logements par la réalisation de logements locatifs (conformément aux dispositions du SCOT du Vexin Normand) tout en privilégiant par ailleurs les formes urbaines basées sur des constructions individuelles. Pour rappel, le SCOT du Pays du Vexin Normand fixe pour la Communauté de Communes de Gisors Epte Lelièvre un objectif de 1800 logements à réaliser (à l'échelle de la communauté de communes). De plus, en vue de ruraliser l'habitat locatif, les communes rurales dont Bazincourt doivent prévoir au minimum 5% de logements locatifs dans leurs futurs programmes de construction.

En outre, la volonté communale de privilégier des formes urbaines basées sur des constructions individuelles n'est qu'une déclinaison à l'échelle communale de l'une des grandes orientations du SCOT du Vexin Normand qui a été approuvé en avril 2009.

Il s'agit également de développer des équipements adaptés aux nouveaux besoins (et notamment des équipements collectifs destinés aux personnes âgées). En particulier, est envisagée l'implantation d'une structure d'accueil pour personnes âgées sur le plateau en lisière ouest du village, secteur sur lequel la commune dispose de la maîtrise foncière. Il s'agit là d'une grande orientation qui doit être affinée et qui ne trouve pas, une traduction graphique et réglementaire dans le PLU (type zone d'extension avec dispositions réglementaires adaptées). Les élus ne sont pas, au moment de l'arrêt du projet de PLU, en mesure de définir précisément la dimension de l'équipement projeté ni les activités annexes qui pourraient l'accompagner (petits commerces ? cabinet médical ?).

Par ailleurs, les conditions de connexion de cet équipement au reste du tissu devront être étudiées précisément. Il semble que l'implantation de cet équipement prendrait tout son sens après finalisation de l'urbanisation du secteur 2AU présenté plus bas.

La prise en charge des seniors constitue un réel enjeu de société, et ce à toutes les échelles (communale, intercommunale, nationale...). Lors du diagnostic, il a été précisé que des besoins en la matière se faisaient sentir à Bazincourt. Il était donc important de formuler une telle orientation dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui constitue rappelons-le la pièce maîtresse du PLU.

2.1.2.3 Le paysage, le patrimoine naturel et la gestion des risques

Bazincourt sur Epte se caractérise par une diversité paysagère, entre les étendues de grandes cultures au nord, le fond de la vallée de l'Epte à l'est et le coteau boisé de la frange sud-ouest du territoire. Au nord, le territoire est écorné par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Cette diversité paysagère, cette richesse environnementale (et patrimoniale) concourt à la qualité du cadre de vie, elle doit être valorisée. Il s'agit donc de :

- **préserver le paysage résultant de l'activité agricole**, en pérennisant notamment la vocation agricole des étendues cultivées. Cela induit également une utilisation économe de l'espace agricole.
- **protéger les boisements existants** qui présentent des rôles multiples sur les plans paysager, hydraulique et environnemental,
- **préserver les haies et les espaces pâturés en périphérie du village**,
- Prendre en compte les risques d'inondation, dans le strict respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

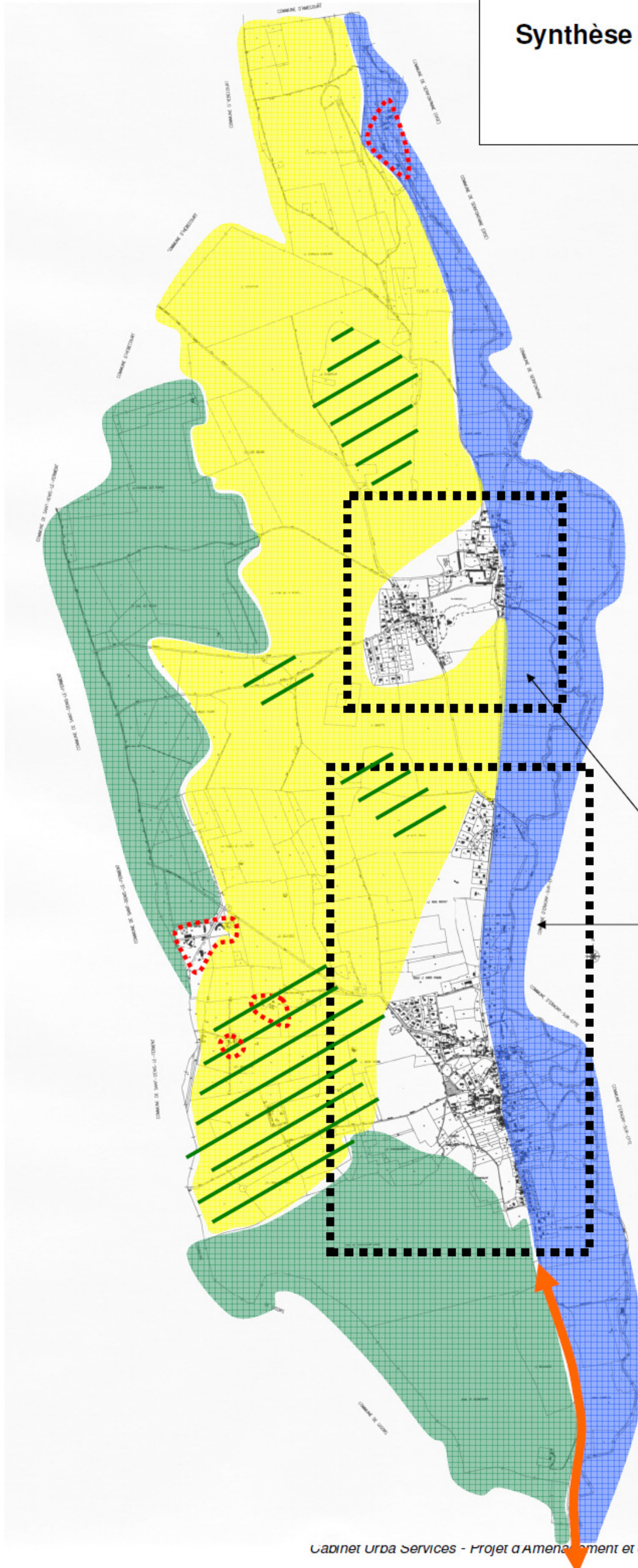
Les élus souhaitent en premier lieu préserver l'aspect rural du territoire, en maintenant scrupuleusement l'intégrité de son assise agricole et bocagère. Les dispositions réglementaires ont été édictées dans cette perspective.

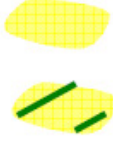
L'image du territoire est également liée à son identité architecturale. Les différentes entités agglomérées sont parsemées de constructions remarquables (château, manoir, corps de ferme,...) présentant un réel intérêt architectural (matériaux, volumétries,...). L'enjeu est de définir des dispositions spécifiques visant à protéger et mettre en valeur ces constructions typiques.

Bazincourt sur Epte

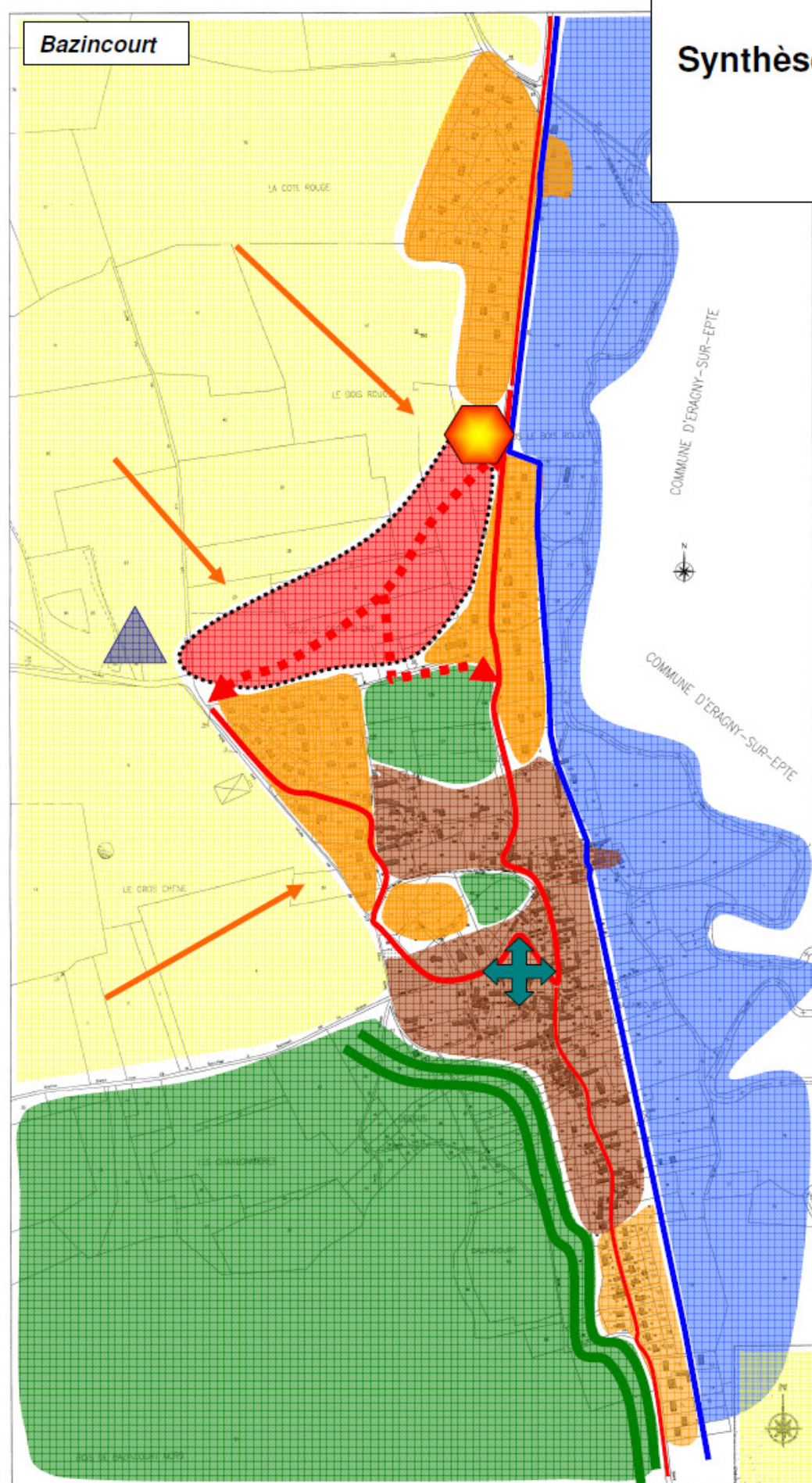
Synthèse cartographique des orientations du PADD

Territoire communal



-  Prendre en compte l'activité agricole, préserver les étendues cultivées, ainsi que les bosquets sur le plateau et les secteurs bocagers
-  Freiner le mitage des espaces naturels et agricoles en limitant le développement des écarts bâtis tout en développant l'activité touristique et de loisir.
-  Protéger et mettre en valeur les secteurs forestiers
-  Prendre en compte les risques d'inondation : stopper l'urbanisation dans les secteurs les plus concernés par les contraintes hydrauliques.
-  Améliorer la desserte du territoire, notamment par une réflexion à l'échelle intercommunale

Voir plans de détail

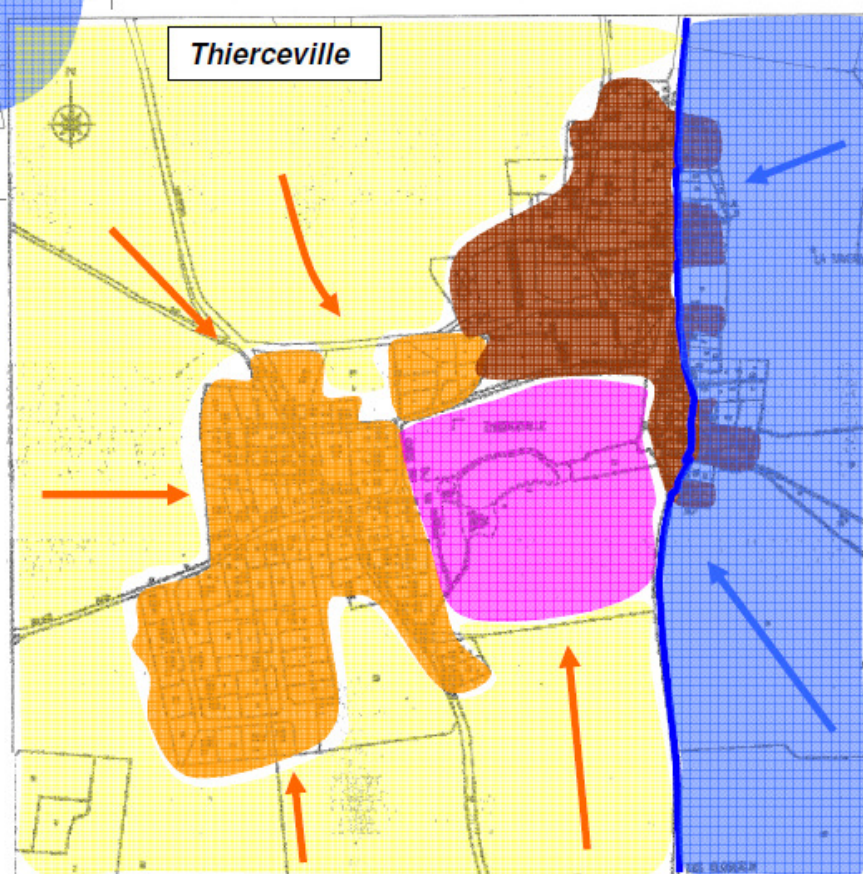


Bazincourt sur Epte

Synthèse cartographique des orientations du PADD

le bourg et Thierceville

-  Limiter la consommation d'espace agricole
-  Respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations
-  Protéger les secteurs boisés et naturels, en lisière ou au cœur du village
-  Définir des dispositions adaptées aux extensions pavillonnaires contemporaines
-  Prendre en compte et mettre en valeur le bâti ancien
-  Planifier le développement au lieu-dit « sous le gros Chêne » afin de boucler à terme le réseau viaire tout en tendant vers une certaine diversité de l'offre en logements.
-  Concevoir conjointement développement démographique et développement des équipements publics, implanter la nouvelle mairie sur un secteur accessible entre les principales entités bâties...
-  ...tout en envisageant parallèlement une mise en valeur du secteur de l'Eglise
-  Sécuriser les déplacements dans le village
-  Envisager l'implantation d'un équipement d'accueil pour personnes âgées sur le plateau, afin de répondre à un besoin observé
-  Prendre en compte les activités spécifiques (ex : château de Bobigny)



2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU

2.2.1 Présentation

Le territoire communal se divise en quatre grandes catégories de zones :

- *Les zones urbaines* qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB

- *Les zones à urbaniser* : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elles sont désignées par les lettres AU.

- *Les zones agricoles* : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles ont pour indicatif A.

- *Les zones naturelles et forestières* : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- les éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (haies, alignement d'arbres, murs de clôture,...).

Les dispositions adoptées dans le règlement et le zonage traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

2.2.2 Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux et la jurisprudence.

En conséquence, seules à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les "enclaves urbaines" restantes, déjà desservies par les réseaux.

Deux zones urbaines distinctes ont été instituées :

- la zone UA (zone urbaine majoritairement dense et ancienne),
- la zone UB (zone urbaine contemporaine pavillonnaire)

Elles correspondent chacune à une urbanisation particulière. Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

2.2.2.1 La zone UA

- *Caractère de la zone*

La zone UA est définie pour les parties centrales de Bazincourt et de Thierceville. La détermination du périmètre de la zone UA s'appuie sur la présence des réseaux et des voies de desserte, ainsi que sur les caractéristiques dominantes du bâti.

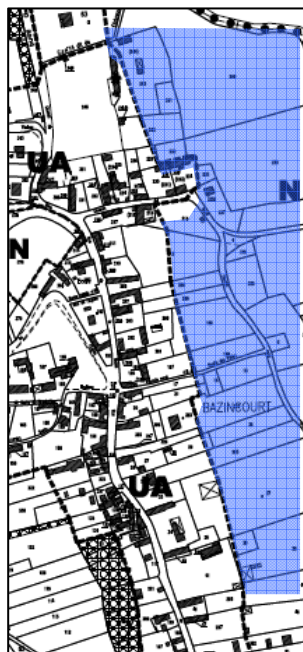
Bazincourt

La zone UA s'articule autour des deux axes originels, la RD 14 et la rue de l'Eglise. La zone ainsi dessinée délimite la partie du village présentant la plus grande diversité des fonctions. Il s'agit d'une zone mixte (en termes de vocations et de types de bâti) dans laquelle les règles du PLU chercheront à renforcer la qualité architecturale par le biais de règles adaptées.

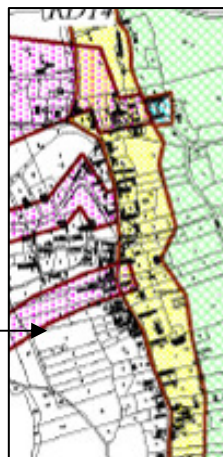
Le long de l'axe principal, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement. Quand elles sont implantées en retrait, l'alignement est très souvent marqué par un mur de clôture.

Des justifications précises doivent être apportées aux limites de la zone.

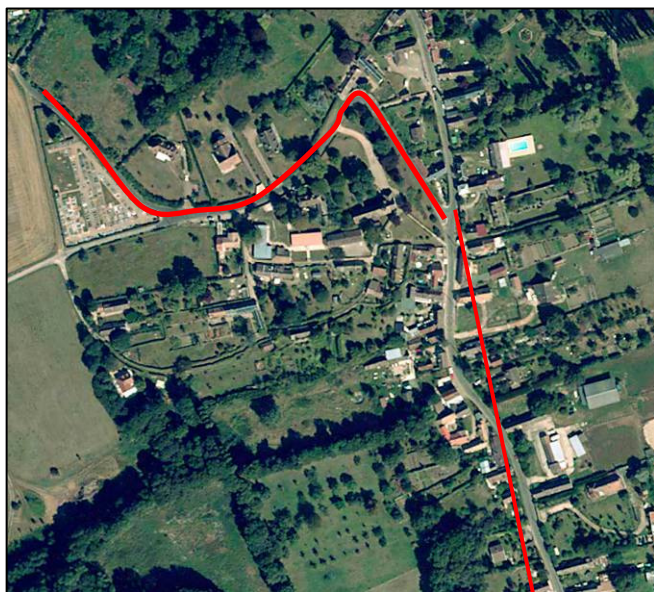
En lisière *est* du village, la limite de la zone UA correspond à la limite de la zone verte du PPRI (zone la plus fortement contrainte). L'objectif est de prendre en compte une urbanisation linéaire et de ne pas permettre des constructions situées en retrait de la voie, dans des zones identifiées comme à risque dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.



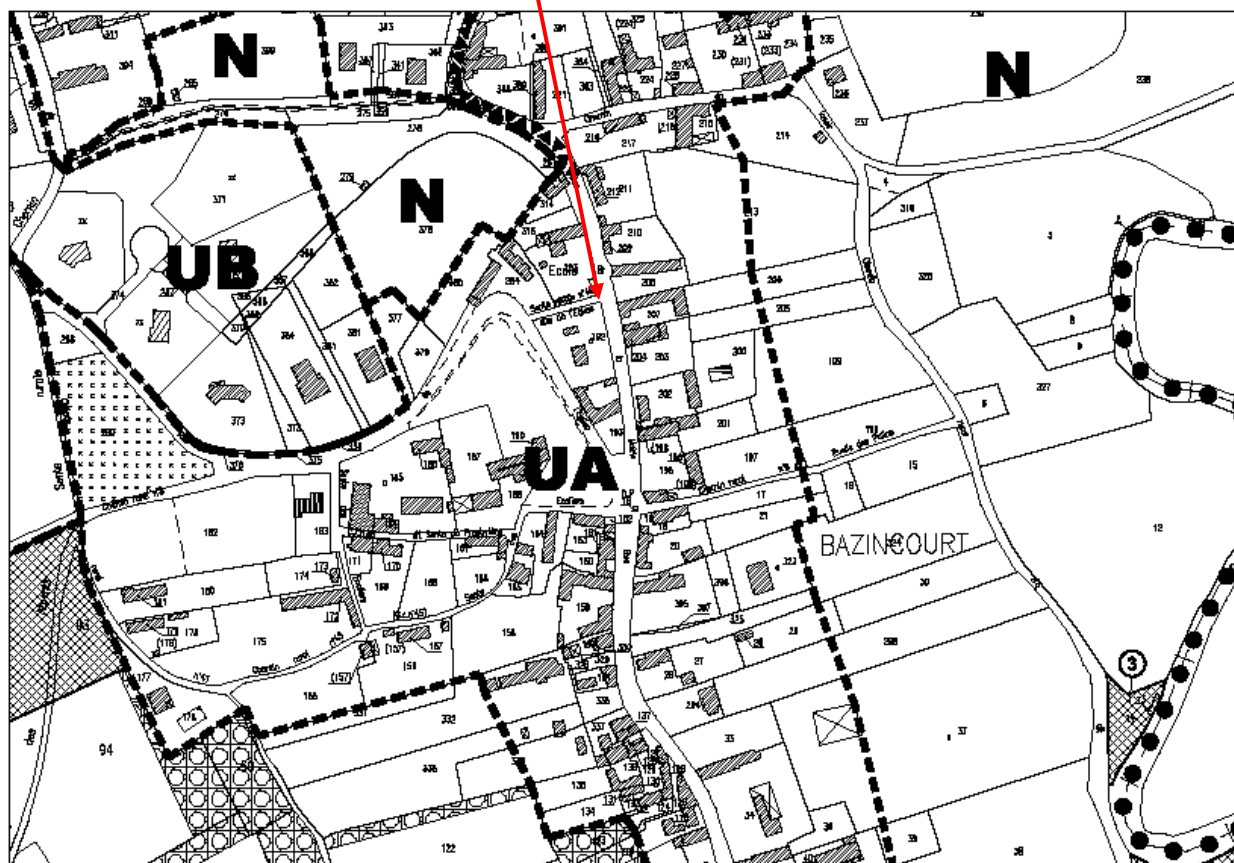
Les secteurs classés en zone verte du PPRI sont exclus de la zone UA



Les constructions desservies par la rue de l'Eglise sont également classées en zone UA : il s'agit pour la plupart de constructions anciennes traditionnelles. Toutes les constructions sont classées en zone UA, même celles qui sont situées en retrait des voies : l'objectif affiché par la commune est la densification du centre bourg. Néanmoins cette affirmation doit être nuancée : le secteur de l'Eglise est l'un des plus accidentés du territoire, les possibilités de nouvelles constructions au sein de cette zone sont extrêmement réduites.



En rouge la rue de l'Eglise. Ce secteur est accidenté, les possibilités de nouvelles constructions plutôt réduites.



La zone UA se limite dans sa partie sud aux dernières constructions anciennes. Les constructions pavillonnaires qui marquent l'entrée d'agglomération sont quant à elles classées en zone UB. Il s'agit ici uniquement de définir des dispositions réglementaires conformes aux caractéristiques dominantes du bâti.

La même logique est respectée au nord de la zone UA. Deux îlots sont toutefois exclus de la zone (Cf. localisation sur la photo aérienne ci-dessous). L'îlot n°1 est séparé de la RD 14 par un coteau prononcé (qu'on devine sur la photographie aérienne grâce à une bande boisée) : il est donc inaccessible par l'axe principal. Il est également inaccessible par le nord, car il est séparé du secteur cultivé par une cavée. Seule une voie très étroite relie ce secteur à la rue de l'Eglise. En outre, il n'est pas desservi par les réseaux. L'îlot n°2 répond aux mêmes caractéristiques et est traversé par une ravine profonde.

Ces deux secteurs constituent des secteurs paysagers d'articulation dont la commune entend, dans l'immédiat, préserver l'intégrité.



Thierceville

C'est la partie basse de Thierceville qui fait l'objet d'un classement en zone UA. Le diagnostic a montré que les constructions anciennes se concentrent sur ce secteur. Sur la partie haute du hameau (notamment rue du Four à Chaux et rue de la Côte Rouge), ce sont les constructions contemporaines qui dominent largement. Les constructions récentes implantées en entrée de hameau par la rue Sainte Marie sont également classées en zone UA : la commune ne souhaitait pas que cette entrée de hameau se banalise du fait d'un règlement trop laxiste.

La zone UA se limite strictement aux constructions existantes. La limitation du développement du hameau est l'une des orientations importantes du projet communal. En rive est de la rue Sainte Marie, certaines parcelles sont exclues de la zone UA, quoique desservies par les réseaux : il s'agit de la simple déclinaison du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, qui identifie ces parcelles comme étant soumises à un risque fort d'inondation. Le PPRI est une servitude dont les effets s'imposent à la commune et à son document d'urbanisme.

- *Vocation de la zone*

La zone UA est aujourd'hui en grande partie consacrée à l'habitat. On y trouve néanmoins des activités et des équipements qui devaient être pris en compte. En outre, la commune a défini dans son PADD un principe de prise en compte, de pérennisation voire de diversification des activités existantes. Les seules occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas compatibles avec la vie d'une agglomération. Ainsi, dans le respect de l'occupation dominante, le règlement n'autorise pas les activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage, ni l'implantation de constructions à usage industriel, d'entrepôt, ou de commerces (de plus de 100 m² de surface de vente) antinomiques d'une vie de centre-bourg. Selon ces mêmes principes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, l'ouverture et l'exploitation de carrières ne sont pas autorisés.

Certaines occupations du sol sont autorisées mais soumises à conditions. La surface de vente des commerces est limitée à 100 m² ; l'idée est de permettre l'implantation de commerces de proximité et d'interdire des surfaces trop importantes, dont les besoins en termes d'espace et de stationnement ne pourraient pas être satisfaits dans la partie ancienne et déjà dense du bourg.

Les groupes de garages individuels sont autorisés, à une double condition : ils doivent présenter un accès unique sur la voie publique ouverte à la circulation et être lié à une opération à usage d'habitation. L'objectif est d'empêcher une multiplication des accès, source de dangers, sur la voie publique ouverte à la circulation.

La présence de certaines activités existantes (dont une exploitation agricole) justifie que le règlement autorise l'extension ou la modification des bâtiments d'activités dans la mesure où ces installations ne créent pas de dangers ou de nuisances supplémentaires. Les installations classées conformes à la réglementation en vigueur sont par ailleurs autorisées sous conditions.

Il est rappelé à la fin de l'article 2 du règlement que les ouvrages présentant un caractère d'intérêt général peuvent déroger aux articles 3 à 13. Ces projets répondent à un besoin exprimé sur le territoire, et sont soumis à des concours d'architecture qui garantiront leur qualité et leur insertion dans le tissu bâti. Par ailleurs, le règlement écrit rappelle que certains secteurs de la zone UA sont concernés par les dispositions du PPRI. Ce dernier est d'ailleurs annexé au dossier de PLU.

- *Accès et voirie*

Un terrain doit présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique pour être constructible. La zone UA est structurée par la voirie. Le règlement précise, pour des raisons de sécurité évidentes, que lorsque le terrain objet du permis de construire est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de risque.

Le tissu urbain de la zone UA comporte quelques sentes ou chemins dont les caractéristiques sont insuffisantes pour garantir une bonne desserte. Ces voies, qu'elles soient publiques ou privées (chemin commun privé, cour commune,...) sont souvent étroites et mal équipées ; elles ne peuvent donc être considérées comme des voies équipées circulables en toute sécurité. Par ailleurs, les accès réalisés sur des fonds communs pour desservir plusieurs habitations ne doivent pas être considérés comme des voies mais comme des accès communs privés.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la section du chemin du Buisson Bleu mis en évidence sur le plan de découpage en zone n°5c. Il s'agit d'un virage en épingle très dangereux car sans aucune visibilité. Un nouvel accès ne peut y être envisagé.



Le chemin du Buisson Bleu présente un tracé sinueux. Tout nouvel accès sur la portion de l'axe mis en évidence ci-contre est interdit pour des raisons évidentes de sécurité.

- *Desserte par les réseaux publics*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, électricité...). Le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement lorsque ce dernier sera réalisé est imposé.

Au sujet des eaux pluviales, en cas de réseau public insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire. Le volet hydraulique de toute opération ne doit pas être sous-estimé : la prise en compte des contraintes hydrauliques est d'ailleurs un axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- *Caractéristiques des terrains*

Cet article n'est pas réglementé, compte tenu de la grande hétérogénéité du parcellaire moyen au sein de la zone UA. La densité des constructions est réglementée de manière indirecte mais néanmoins efficace par le biais d'autres articles (implantations des constructions, emprise au sol, hauteur...). Par ailleurs, il n'aurait pas été pertinent de réglementer cet article au sein d'une zone qui se caractérise par une forte densité des constructions dans l'espace.

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Le rôle des voies a été, à plusieurs reprises, mis en avant lors des analyses préliminaires ; le réseau viaire structure et ordonne le tissu bâti. Cette prééminence de la voie est d'autant plus renforcée que l'alignement des voies est systématiquement marqué en zone U, par une construction, une annexe ou un mur de clôture. Le maintien de la dimension minérale du secteur était donc primordial. C'est pourquoi il est indiqué que les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. Mais dans ce dernier cas de figure, une continuité visuelle devra être assurée.

Ces dispositions, couplées à celles relatives aux clôtures (article 11) garantissent le respect de la trame originelle du village.

Une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, des opérations de construction peuvent créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, et présenter un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à 40 m dans la zone, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant, à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension modérée d'habitations existantes en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante mais également pour les installations à usage de loisirs à caractère privé.

- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sur l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres. Le principe est le suivant : lorsque la construction n'est pas implantée en limite, il s'agit de ménager entre la limite séparative et la construction une distance minimale, pour des raisons aussi bien liées à l'esthétique (caractère aéré de la trame) qu'à la sécurité (besoins des services de secours).

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions tient compte du caractère central et dense de la zone UA (50 %). Cette disposition doit permettre une certaine densification de la zone urbaine ancienne, conformément aux principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, tout en évitant une asphyxie du tissu bâti.

Cette emprise est également justifiée au regard de la densité moyenne observée dans la zone UA. Il faut rappeler que la zone urbaine ancienne se caractérise avant tout :

par la taille limitée des parcelles ; ce qui explique que certaines constructions soient implantées à la fois en limite séparative et à l'alignement, par la densité des constructions sur un terrain.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction autorisée dans la zone UA est de 12 mètres au faîtage, soit $R + 1 + C$ pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur la conjugaison de l'analyse de l'existant avec l'affirmation des volontés communales. Les caractéristiques des constructions locales, couplées à la pente des toitures (Cf. Article suivant) garantissent l'homogénéité des constructions dans la zone.

L'existence des bâtiments d'activités aux besoins spécifiques a également été prise en compte. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Une disposition spécifique concerne les annexes non contiguës à la construction principale. L'objectif est de limiter la dilution dans l'espace de constructions présentant une hauteur importante et échappant, par leur statut de construction annexes, à la règle relative à la profondeur constructible.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une harmonie optimale dans la partie centrale de la ville sans pour autant figer l'espace. Les règles doivent permettre aux propriétaires de pouvoir, selon leurs moyens, réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires au confort des logements.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continuent en outre de s'appliquer.

La commune s'est penchée dans son PADD en faveur des solutions constructives recherchant les économies d'énergie. C'est pourquoi ces dernières pourront déroger aux règles fixées propres à l'architecture traditionnelle. La qualité architecturale de la zone n'est pas suffisamment soulignée pour refuser ces évolutions constructives.

Les constructions doivent globalement respecter les matériaux utilisés localement (torchis, brique, silex). Toutefois, les dispositions édictées proposent plusieurs alternatives, afin de concilier les enjeux de préservation du bâti avec la prise en compte des moyens des propriétaires. La prise en compte des enjeux énergétiques de la construction, liée au Grenelle de l'Environnement, a aussi guidé la rédaction de cet article.

Pour le reste, il convient d'éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt esthétique ou historique du bâti ancien. Ainsi, une attention particulière est portée sur les couleurs d'enduits ou de joints afin de rappeler les tons traditionnels et d'éviter des couleurs tranchant avec le paysage (blanc pur par exemple).

Les couleurs agressives sur de grande surface sont interdites.

Concernant les ouvertures, les volumétries traditionnelles devront être respectées, c'est pourquoi les fenêtres des constructions à usage d'habitation devront être plus hautes que larges. Remarquons que seules les ouvertures visibles des voies publiques sont réglementées : la commune ne souhaitait pas fixer de règles trop contraignantes pour les sections des constructions qui ne participent pas à l'appréhension du village.

Les toitures des habitations sont également réglementées : elles présenteront de façon général deux versants avec une inclinaison minimale de 35° sur l'horizontale. Les matériaux de couverture s'inspirent de l'existant (petite tuile plate en terre cuite, tuiles mécaniques, ardoises) pour garantir une insertion optimale dans le paysage urbain. Le diagnostic architectural a en effet mis en évidence l'importance des tonalités de matériaux de couvertures.

Pour respecter le cadre défini par le Grenelle de l'Environnement, il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toitures en cas de pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques.

De plus, en vue de préserver une certaine homogénéité dans les toitures, les châssis de toit sont autorisés lorsqu'ils sont posés au nu du plan de couverture et plus hauts que larges.

Comme évoqué précédemment, les clôtures sur rue sont un élément prépondérant de la trame bâtie et de l'ambiance qui en résulte. La qualité doit être recherchée, tant pour les clôtures végétales que pour les clôtures minérales. Pour des raisons esthétiques, les clôtures réalisées en plaque de béton entre poteaux sont interdites, de même que les clôtures réalisées à l'aide de plaques métalliques qui confèrent à la structure un aspect provisoire.

Les édifices les plus remarquables sont protégés au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique en vue de préserver leur aspect initial. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural et de ne pas dénaturer la façade principale.

- *Stationnement*

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation. Cette disposition se justifie au regard de la nécessité, pour des raisons liées à la sécurité de la population, de ne pas permettre une multiplication du nombre de véhicules stationnés sur l'espace public en dehors des zones prévues à cet effet, afin notamment de ne pas perturber la circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Il apparaît capital que le stationnement attaché aux constructions futures n'ait pas d'effet aggravant sur la situation actuelle.

Il n'est pas fixé un nombre minimal de places de stationnement pour les commerces, car la commune souhaite mettre tout en œuvre pour faciliter leur implantation dans le centre bourg.

Un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

- *Espaces libres et plantations*

Le diagnostic a montré le rôle joué par la trame verte, tant dans les parties anciennes du village que dans les parties plus contemporaines. Dans la zone UA, l'aspect minéral des voies publiques tranche avec l'aspect végétal des fonds de parcelles ou cœur d'îlots. En vue de conforter cette caractéristique, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Les dispositions réglementaires fixées en zone UA (superficie constructible, emprise, hauteur...) assurent, couplées les unes aux autres, la maîtrise de la densité. C'est pourquoi il n'est pas fixé de COS dans la zone.

2.2.2.2 La zone UB

- *Caractère de la zone*

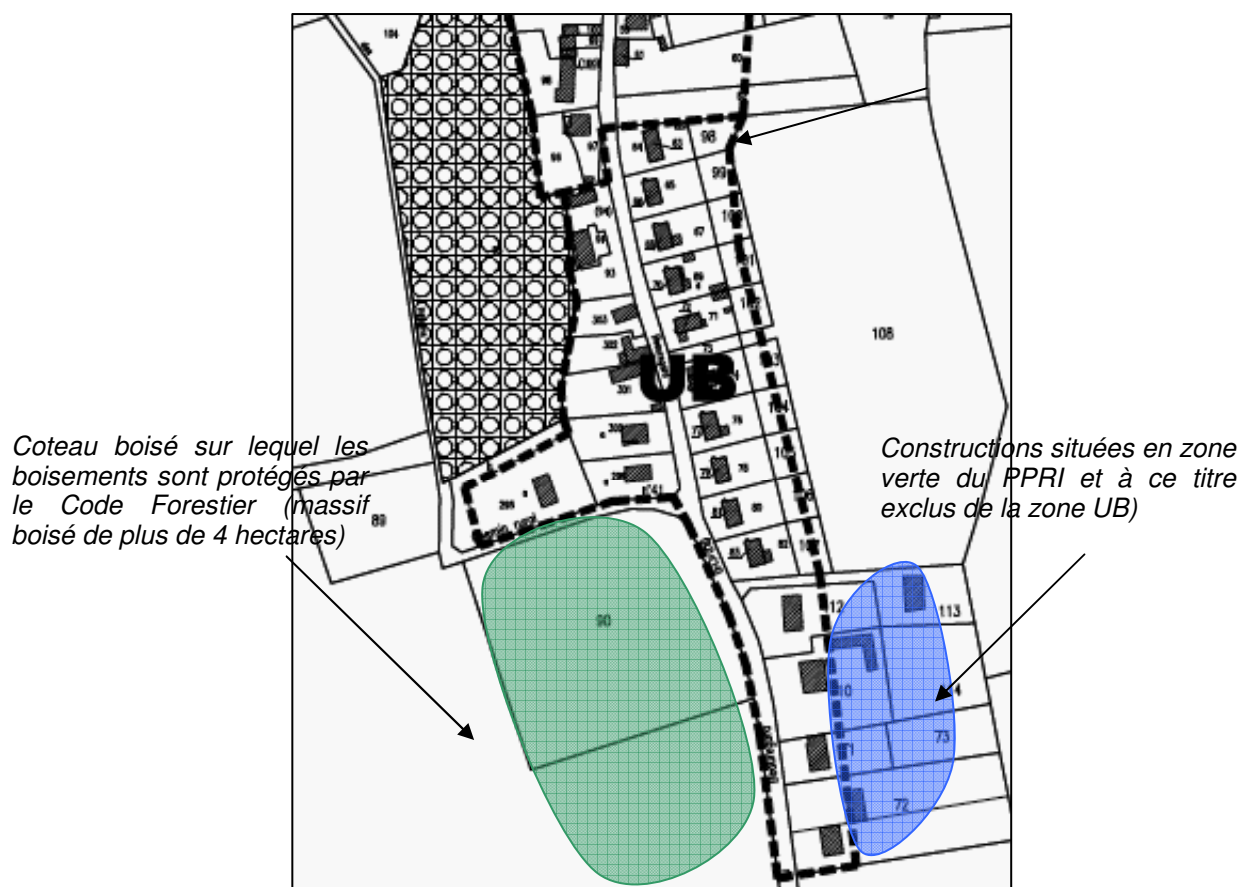
La zone UB est définie pour les secteurs d'extension contemporaine (à partir des années 50). Les différents secteurs de zone UB se caractérisent par une très grande homogénéité car la commune a connu un développement exclusivement pavillonnaire et fortement consommateur d'espace. Il était donc logique d'attribuer le même classement à l'ensemble de ces extensions.

- *Périmètre de la zone*

Bazincourt

Le classement en zone UB concerne quatre secteurs distincts.

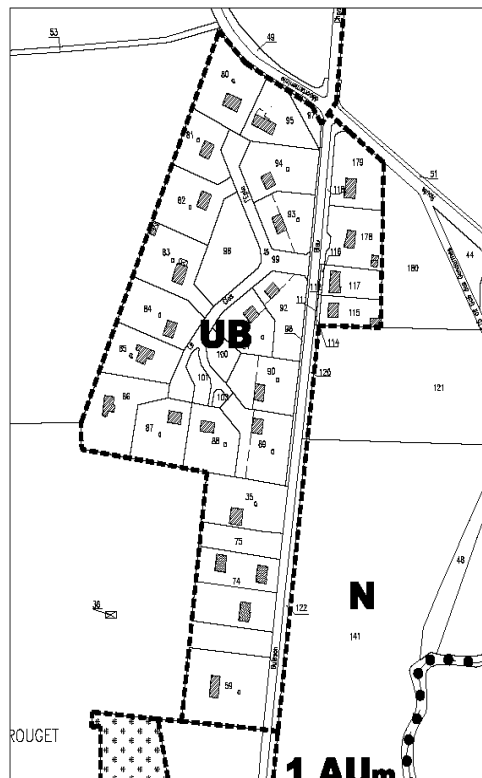
Le premier marque l'entrée sud du village (rue de Beauregard). Le classement en zone UB ne concerne pas la rive ouest de la rue car elle est marquée par un coteau boisé impropre à la construction. En outre, la commune affichée dans son PADD son souhait de protéger les massifs boisés et les lisières naturelles du village. Des constructions récentes implantées en retrait de la voie en rive ouest de la rue de Beauregard ne sont pas incluses à la zone UB car situées en zone verte (fortement contrainte) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Epte.



Le second secteur de zone UB est situé sur le plateau et concerne le lotissement du Gros Chêne ainsi que les constructions situées en rive ouest de la rue du Cimetière. Seuls les secteurs bâtis sont classés en zone urbaine. le principe affiché ici est celui de la gestion des constructions existantes.

Le troisième secteur est formé par les constructions implantées le long de l'axe principal, sur un très grand parcellaire.

Enfin, le lotissement du Clos de l'Epte constitue le quatrième îlot classé en zone UB.



Le lotissement du Clos de l'Epte, totalement déconnectés du reste du village, fait l'objet d'un classement en zone UB

Thierceville

La partie haute de Thierceville est dans son intégralité classée en zone UB, considérant la nette prédominance des constructions pavillonnaires contemporaines. On dénombre néanmoins quelques constructions anciennes. Elles sont prises en compte dans le règlement écrit grâce à certaines dispositions spécifiques.

Les limites de la zone UB suivent les limites parcellaires.

Seul le lotissement en cours d'implantation (lotissement du Clos des Mésanges) n'est pas classé en zone UB. Il fait l'objet d'un classement en zone d'extension exposé dans la suite de ce rapport.

- *Vocation de la zone*

La zone UB propose une large dominante pavillonnaire résidentielle ; elle est presque uniquement composée de constructions à usage d'habitation. C'est pour cette raison que sont interdites les constructions et les installations présentant des risques de nuisances. De plus les constructions à usage commercial, industriel, d'entrepôts, et agricole sont également interdites. Seuls les bureaux sont autorisés, à condition toutefois de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation projetée (25% au plus de la SHON). Il n'y a pas lieu de permettre une diversification des occupations du sol sur une zone exclusivement résidentielle, considérant le caractère rigide de la trame pavillonnaire et les exigences des habitants de secteurs résidentiels.

Il est une nouvelle fois rappelé que certains secteurs de zone UB sont susceptibles d'être concernés par les dispositions du PPRI.

- *Accès et voirie*

Les dispositions retenues en zone UB sont identiques à celles qui sont fixées en zones UA et UB (règle d'accès direct afin de conserver la trame bâtie actuelle). Les notions sécuritaires sont reprises pour ne pas créer de danger et entraver le bon déroulement des déplacements.

- *Desserte par les réseaux*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité) au même titre qu'en zone UA. En l'absence de dispositif spécifique, les eaux pluviales doivent nécessairement être recueillies et traitées sur le terrain d'assiette de la construction.

Enfin, pour des raisons esthétiques, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain.

- *Caractéristiques des terrains*

Pour les mêmes raisons qu'en zone UA, cet article n'est pas réglementé. Il n'y avait pas lieu de préciser les caractéristiques des terrains puisque la combinaison des autres articles permet une gestion efficace du droit des sols.

- *Implantation des constructions*

En zone UB, les élus ont souhaité affirmer la tonalité pavillonnaire et le caractère aéré du secteur. C'est pourquoi les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

Une profondeur constructible de 30 mètres est édictée afin de limiter le risque de construction en deuxième rideau.

Par ailleurs, l'implantation des constructions doit également respecter une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- *Emprise au sol*

De la même manière qu'en zone UA, l'emprise au sol des constructions est réglementée en zone UB afin de maîtriser la densité bâtie. Elle y est fixée à 30 % de la surface totale du terrain pour l'ensemble des constructions. La proportion entre les espaces de vide et les espaces de plein est en faveur des premiers en zone UB. Les élus étaient attachés au maintien du caractère aéré de la trame pavillonnaire.

- *Hauteur des constructions*

Les constructions pourront présenter une hauteur maximale de 10 m pour les habitations. Les annexes ne devront pas dépasser 5 m au faitage (souci d'équilibre entre la construction principale et les annexes et pour les mêmes raisons qu'évoquées pour la zone UA).

- *Aspect extérieur des constructions*

Les règles relatives à l'aspect des constructions s'inspirent fortement de l'existant. Ces secteurs ne présentent aucun enjeu particulier de conservation du patrimoine. Comme dans la zone UA, il est prévu des dispositifs particuliers en cas de construction recherchant l'efficacité énergétique. Une attention particulière est accordée aux clôtures puisqu'elles jouent un rôle fondamental dans l'ambiance qui se dégage du quartier. Pour respecter l'ambiance souhaitée par les élus, les clôtures végétales sont recommandées.

- *Stationnement des véhicules*

En ce qui concerne le stationnement, les règles prescrites pour les constructions à usage d'habitation sont identiques à la zone UA. Ainsi, deux places au minimum sont exigées par habitation.

Le stationnement est également réglementé pour les constructions à usage de bureaux autorisées dans la zone.

- *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres devront être traités par un aménagement paysager. En revanche, aucune prescription précise n'est inscrite.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Le COS n'est pas réglementé en zone UB. La densité est gérée par les règles de hauteur et d'emprise.

2.2.2.3 Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE
UA	21 ha 70
UB	30 ha 05
TOTAL	51 ha 75

2.2.3 Les zones à urbaniser

Elles correspondent aux secteurs non équipés sur lesquels la commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation (habitat, équipements, activités...).

Le Code de l'Urbanisme précise :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures, les terrains sont classés en zone 1 AU (immédiatement urbanisables).

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les terrains sont classés en zone 2 AU. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La définition des zones d'extension doit répondre aux objectifs de développement que la commune a fixés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La stratégie de développement de la commune répond à deux enjeux :

- absorber l'onde de croissance induite par les lotissements en cours d'implantation (dont les autorisations ne pouvaient pas ne pas être délivrées sur la base du POS).
- définir à plus long terme les bases d'un développement maîtrisé visant à mailler le village.

2.2.3.1 Stratégie de développement communal

- *Première étape : gérer les « coups partis »*

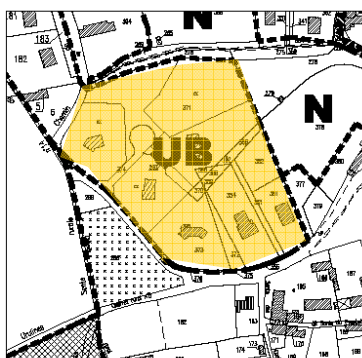
Les études relatives à l'élaboration du PLU ont démarré en juillet 2007. La première réflexion sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable n'a pas eu lieu avant le début de l'année 2008. Durant cette période, le POS approuvé en 1992 a continué de produire ses effets. C'est pourquoi un permis d'aménager pour 28 lots à bâtir a été délivré sur la partie haute de Thierceville. De même, deux autres permis d'aménager ont été délivrés : à Bazincourt le long de la rue de l'Eglise, et à Thierceville perpendiculairement au chemin du Manoir.

Le premier enjeu pour la commune est donc d'absorber la croissance induite par ces trois lotissements. Dans ces trois secteurs, la viabilité a été réalisée et les constructions édifiées. C'est pourquoi ils font l'objet d'un classement en zone urbaine (UB). Classés initialement en zone 1AU ces trois secteurs ont été intégrés à la zone UB à l'occasion du 2^e arrêt du PLU (en 2012).

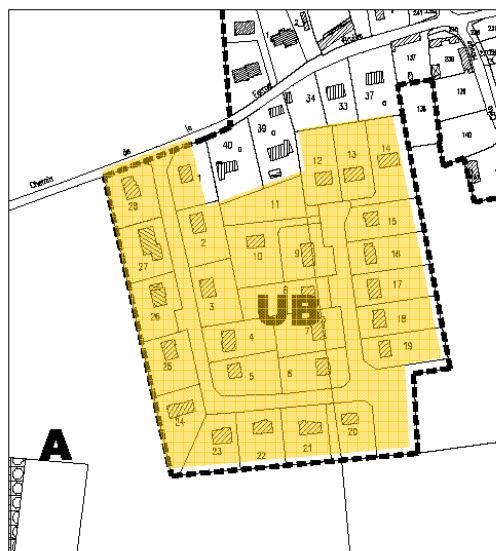


Lotissement totalement achevé sur les hauteurs de Thierceville (le Clos des Mésanges), faisant l'objet d'un classement en zone UB (photographie datant du mois de juin 2009)

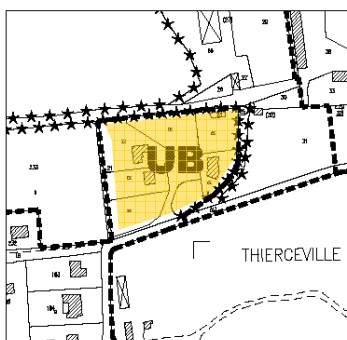
Rue de l'Eglise (Bazincourt)



Haut de Thierceville



Chemin du Manoir (Thierceville)



Les 3 secteurs correspondent à une urbanisation pavillonnaire que le Plan d'Occupation des Sols n'a pas permis à la commune de maîtriser

- *Deuxième étape : un développement futur (2012-2030) maîtrisé pour recoudre le village.*

Le deuxième axe du projet communal consistait à définir un développement maîtrisé et maillé, afin de tenter de remédier aux dysfonctionnements observés, notamment en matière de circulations dans le village.

En premier lieu, avant d'établir toute projection chiffrée à l'horizon 2025, les élus se sont interrogés sur les capacités du territoire à accueillir de nouvelles constructions. Le diagnostic a permis de faire le bilan de l'ensemble des contraintes qui s'imposent à la commune et donc à son développement éventuel.

À l'échelle communale

Il était impératif de respecter les grandes orientations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et du « Grenelle II » et de mettre fin à une logique de développement linéaire et de consommation de l'espace excessive qui s'est traduite par l'aménagement de lotissements totalement déconnectés du village, mal desservis et enclavés (ex : le Gros Chêne, le Clos de l'Epte). Il était également fondamental de pérenniser l'assise agricole du territoire, ce qui revient à remettre profondément en cause les principes du développement défini dans le Plan d'Occupation des Sols antérieurement en vigueur.

Dans cette double perspective, le développement futur éventuel ne pouvait être déterminé que sur l'une des deux principales entités agglomérées du territoire, Bazincourt et Thierceville.

À Thierceville :

La lisière *est du hameau* est classée en zone verte dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'aval de l'Epte. La zone verte du PPRI correspond à un secteur voué à l'expansion des crues de l'Epte. Tout développement devait donc être écarté. Plus globalement, la commune affiche un principe de limitation du hameau pour plusieurs raisons :

- la volonté de préserver les lisières agricoles du hameau ;
- la nécessité de limiter l'accueil de constructions dans un hameau non desservi par des équipements publics structurants. Le développement de ce type d'agglomération se traduit inmanquablement par un accroissement significatif des mobilités quotidiennes. Cette tendance est en contradiction avec les conclusions du Grenelle de l'Environnement.
- Enfin, la volonté de conserver les grands équilibres paysagers et le caractère resserré du hameau. Rappelons que Thierceville, hameau implanté sur le versant de la vallée de l'Epte, est particulièrement exposé sur le plan paysager.

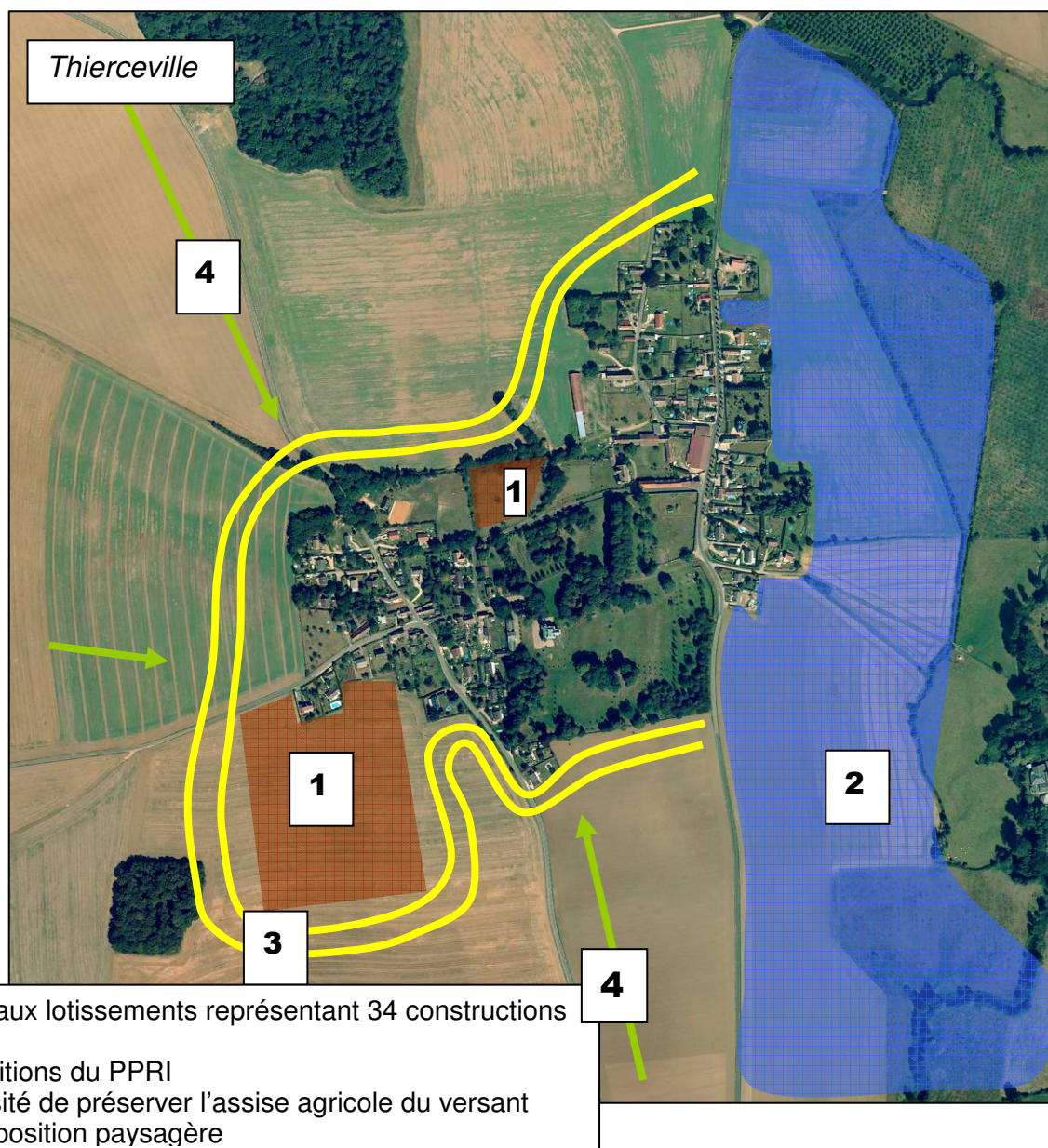
À Bazincourt :

Les contraintes sont également nombreuses et diverses.

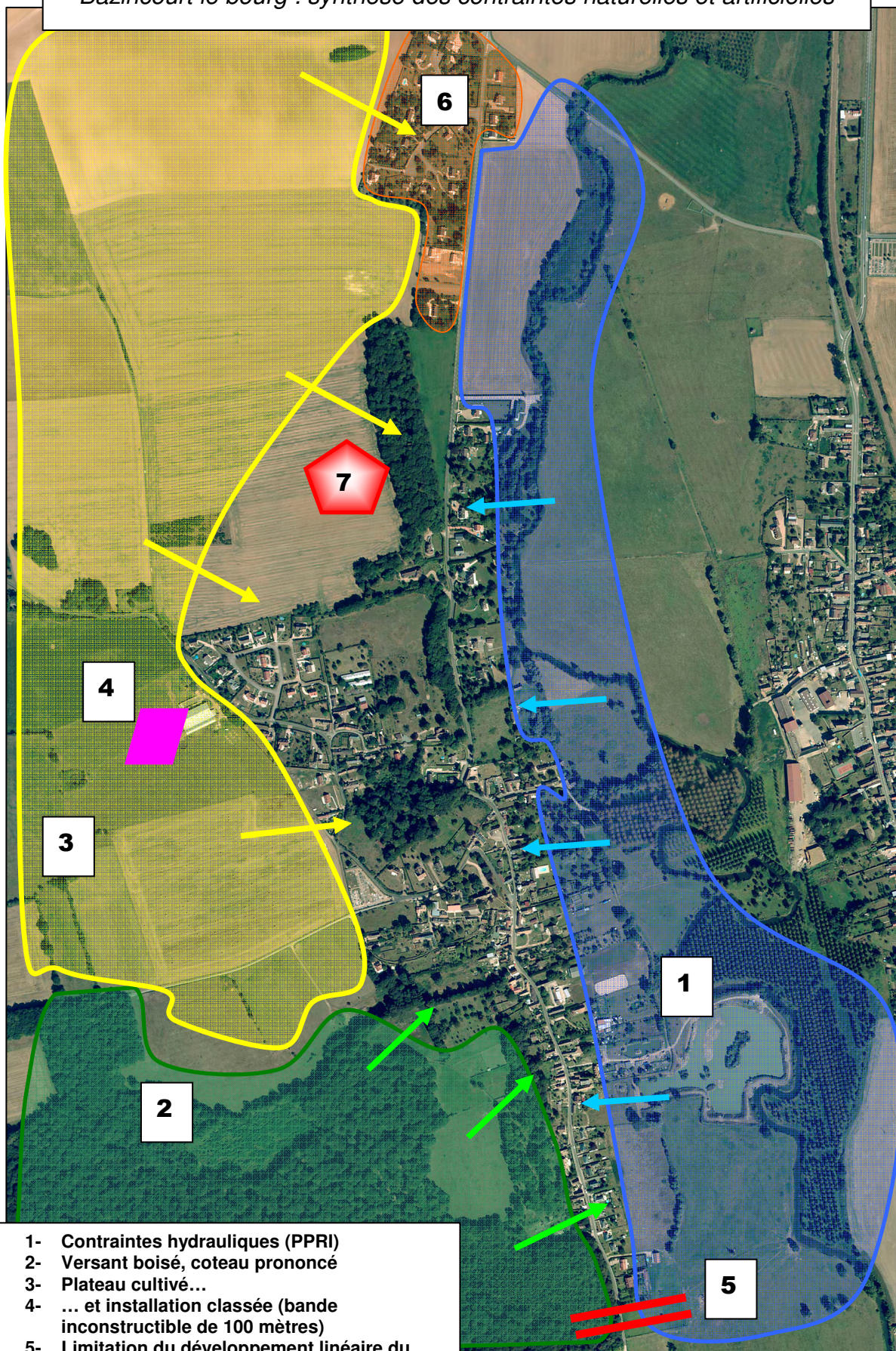
Comme à Thierceville, toute la lisière est également reconnue dans le PPRI comme vouée à l'expansion des crues de l'Epte.

Le village est également implanté à flanc de coteau. Ce dernier est particulièrement prononcé au sud-est du bourg et entièrement boisé. La lisière ouest présente une topographie plus clémente, mais elle est marquée par l'activité agricole et une installation classée (élevage), hypothéquant considérablement tout développement urbain à proximité. En outre, la configuration du réseau viaire ne permet pas, l'état, de prévoir un développement significatif.

Les cartes ci-après permettent de mesurer le poids des contraintes et la faible marge de manœuvre de la commune dans la planification de son développement.



Bazincourt le bourg : synthèse des contraintes naturelles et artificielles



- 1- Contraintes hydrauliques (PPRI)
- 2- Versant boisé, coteau prononcé
- 3- Plateau cultivé...
- 4- ... et installation classée (bande inconstructible de 100 mètres)
- 5- Limitation du développement linéaire du village
- 6- Ecartés bâtis à gérer
- 7- Secteur stratégique pour l'avenir du territoire

Les marges de manœuvre de la commune étaient donc fortement limitées dans le cadre de la définition de son développement futur. La volonté communale était de rechercher un développement mesuré de la population, afin d'assurer une certaine dynamique dans le village sans induire un besoin de foncier qu'elle n'aurait pas été en mesure de mobiliser. C'est pourquoi l'objectif communal est de tendre vers un seuil de 900 habitants à l'horizon 2025. Ce rythme de développement modéré est nécessaire pour absorber la croissance récente qui a été plus soutenue. C'est donc un taux annuel moyen de 1,4% qui est retenu, soit 4 logements par an en moyenne, soit 50 sur les 13 prochaines années.

De plus, pour pallier le desserrement de la taille des ménages, on considère qu'il est nécessaire de prévoir 3 logements supplémentaires par an (soit une quarantaine sur la période). Le desserrement des ménages, est un phénomène national qui se traduit par une baisse progressive du nombre de personnes par logement. Il est lié à trois facteurs principaux :

- La baisse du taux de fécondité (on compte aujourd'hui en moyenne environ 2,1 enfants par femmes, contre 3 il y a quelques décennies) ;
- Le vieillissement de la population et le maintien à domicile de personnes âgées vivant seules ;
- L'évolution des modes de vie et l'augmentation du nombre de familles monoparentales et des familles recomposées.

Le desserrement de la taille des ménages entraîne mécaniquement, à population égale, une augmentation du besoin en logements. Ainsi, il faut prévoir quelques logements annuellement pour maintenir le niveau de population actuel.

2.2.3.2 Localisation précise du développement projeté sur la période 2010-2030

Le seul secteur sur lequel un développement pouvait être envisagé sur le territoire se situe au lieu-dit « Sous le Gros Chêne ».

Ce secteur fait l'objet d'une reconnaissance particulière dans le PADD à double titre :

- C'est le seul secteur sur lequel le poids des contraintes n'est pas assez important pour écarter la possibilité d'une urbanisation,
- la réalisation d'une voirie traversante permettrait de boucler un réseau aujourd'hui trop linéaire dans le village.

Ledit secteur a également été retenu pour sa localisation en périphérie immédiate du bourg actuel. Il s'agit d'un vide dans une trame urbaine étirée. Une opération cohérente et bien connectée permettra de mailler un tissu bâti aujourd'hui morcelé.

Le développement sur la zone est planifié en deux étapes, dont découlent deux secteurs spécifiques : 1AUm et 2AU.

- *Le secteur 1AUm*

Dans un premier temps, il est prévu l'aménagement d'un secteur mixte sur lequel est planifié l'accueil d'une nouvelle mairie, telle que présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au lieu-dit « Sous le bois Rouget », le long du Chemin du Buisson Bleu (RD 14). Il a été montré plus haut que la localisation de cet équipement répond à un double impératif :

- l'accessibilité,
- la situation entre le bourg et le hameau de Thierceville, qui sont les deux entités agglomérées entre lesquelles il était nécessaire de développer des relations.

Les parcelles 33, 34 font donc l'objet d'un classement en secteur 1AUm : l'indice « m » indique la mixité recherchée (équipements publics, logements type logements locatifs). La commune a la maîtrise foncière sur ces trois parcelles. Cette maîtrise foncière est stratégique, elle permet au Conseil Municipal de contrôler parfaitement les conditions de mise en œuvre du projet. L'objectif est bien de mettre en place un espace d'articulation à l'échelle d'un village décousu.

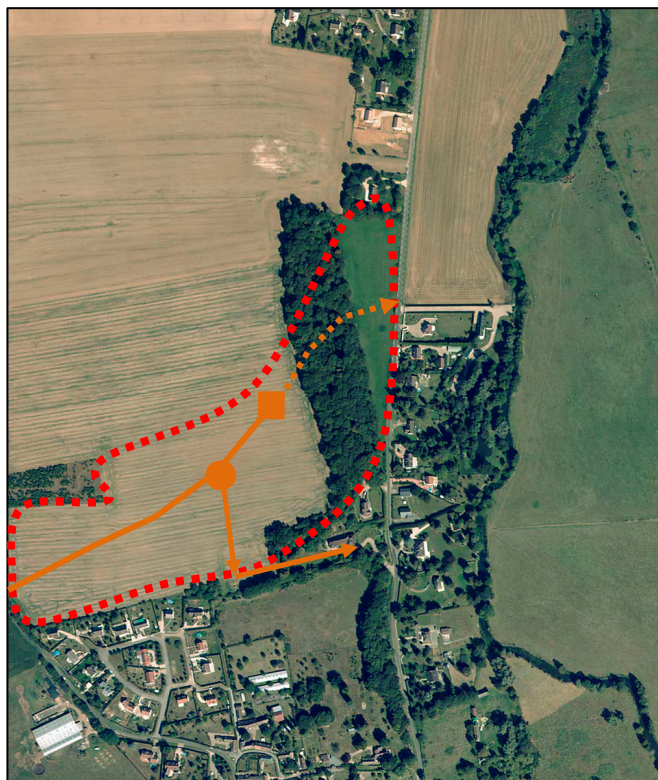
- *Le secteur 2AU*

Dans un second temps, c'est la finalisation de l'urbanisation entre le lotissement du Gros Chêne et le quartier de la future mairie qui est recherchée. Dans cette optique, cette partie de la zone est classée en secteur 2AU.

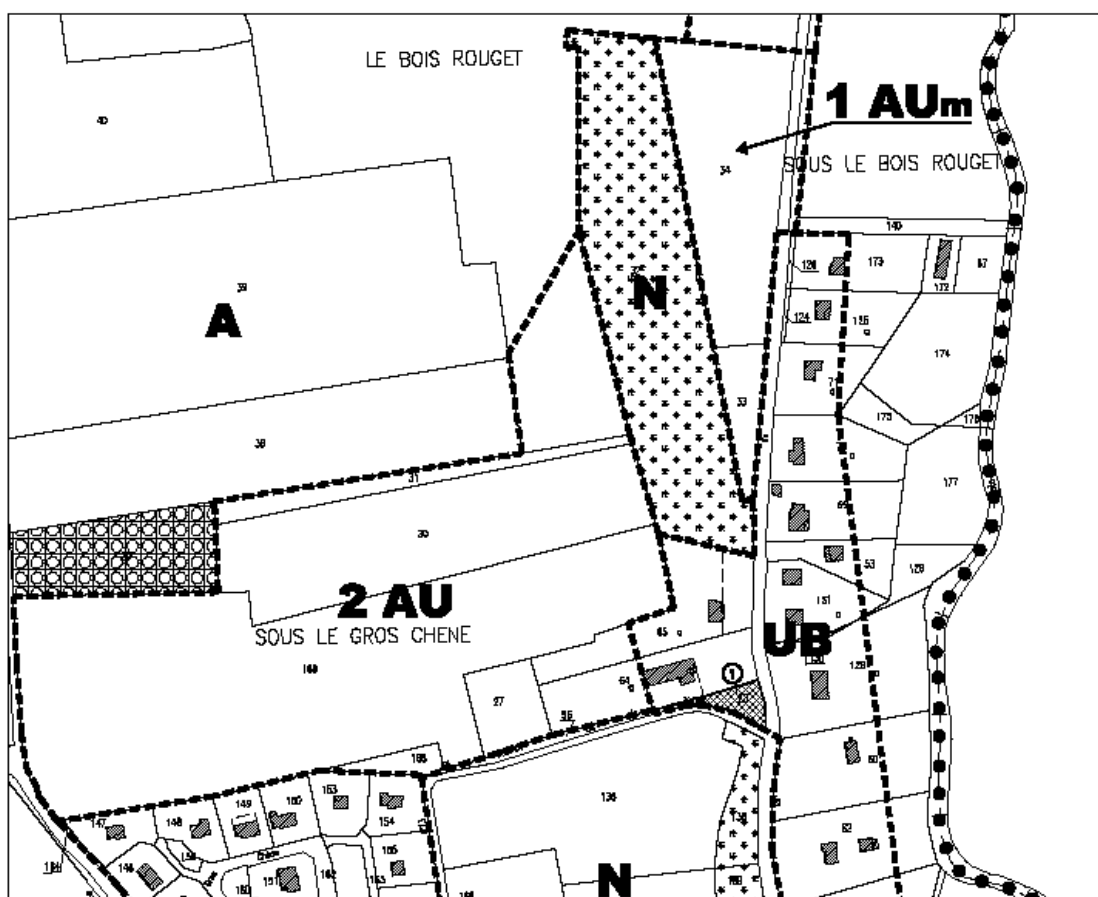
La délimitation précise du secteur 2AU est liée au type d'aménagement envisagé et formalisé dans les Orientations d'Aménagement. Ces Orientations d'Aménagement sont exposées dans la suite de ce rapport.

Les Orientations d'Aménagement concernent les deux secteurs (1AUm et 2AU).

En ce qui concerne le bois attenant à la zone et dont la commune est également propriétaire, il est prévu de le conserver (classement en zone N) et d'y autoriser un parcours de santé et une liaison douce en direction de la mairie.



En rouge, le secteur retenu pour le développement du village à l'horizon 2010-2025. Son aménagement doit permettre la réalisation d'une voirie (en orange) pour boucler un réseau viaire aujourd'hui très linéaire ainsi qu'une liaison douce vers la future mairie.



2.2.3.3 Les dispositions réglementaires du secteur 1AUm (« sous le Bois Rouget »)

- *Périmètre*

Le périmètre du secteur 1AUm a été justifié plus haut. Le secteur 1AUm, urbanisable de suite, se situe au nord du bourg, en rive *est* de la rue de Beauregard au sud du lotissement du Clos de l'Epte.

- *Vocation et principales dispositions réglementaires*

La commune disposant de la maîtrise foncière sur l'intégralité du secteur, les dispositions réglementaires édictées sont souples afin de ne pas créer de contraintes artificielles dans le cadre des futurs aménagements. C'est pourquoi sont autorisés les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, à condition que ces opérations ne compromettent pas la poursuite de l'urbanisation de la zone. Les équipements publics sont également autorisés.

En termes de vocation, le secteur proposera une certaine mixité, fonctionnelle mais aussi sociale. La commune a déjà réalisé des études fines en vue de l'implantation d'une future mairie et de logements locatifs à proximité. Compte tenu de la surface assez limitée de ces deux secteurs, l'habitat attendu sera dense (petit collectif, maisons de ville en bande,...).

En vue d'afficher clairement le projet communal, il est fixé pour toute opération de logements planifiée sur la zone un minimum de 15% de logements locatifs aidés, conformément à l'article L.123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme.

Concernant l'article 11, les mêmes dispositions pour les zones UA, et UB ont été définies en matière de clôtures, afin de tendre vers une certaine homogénéité du tissu.

En outre, rappelons que le massif boisé figurant sur la parcelle 32 est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme et classé en zone N. Sa protection est souhaitée pour au moins deux raisons :

- son rôle paysager,
- son rôle antiérosif sur un secteur de versant.

Toutefois, cette protection doit s'articuler avec la nécessité de faciliter les déplacements de la population. Et la protection stricte du massif boisé est antinomique avec la réalisation d'une liaison susceptible de connecter le secteur du Gros Chêne avec la future mairie. C'est pourquoi les dispositions édictées permettent la réalisation d'une voie douce traversant le massif, ainsi qu'un parcours de santé récréatif.

La ponction induite par le projet sur le boisement ne pourra excéder 10 % (défrichement) et 20% en aménagement récréatif (sans défrichement). Rappelons que la superficie du bois est de 19 637 m². De plus, les orientations d'aménagement exposées ci-après visent notamment à garantir que tout défrichement sera compensé par de nouvelles plantations.

- *Les orientations d'aménagement.*

Même si la commune dispose de l'entière maîtrise foncière sur le secteur, des grands principes d'aménagement ont été définis afin d'afficher clairement l'image du futur quartier, et d'envisager les liens entre le secteur 1AUm et le secteur 2AU. Dans un souci de cohérence entre le secteur 1AUm et le secteur 2AU, les orientations d'aménagement ont été définies simultanément sur les deux secteurs. Elles sont reprises ci-après :

1 - Le premier axe est la réalisation d'une voie structurante qui permette de desservir l'ensemble du secteur tout en maillant le réseau viaire du bourg. Les boisements existants seront protégés dans la mesure du possible. Il pourra être néanmoins autorisé l'implantation de constructions le long de l'axe qui sera aménagé aussi bien dans le secteur 1AUm que 2AU.

2 et 3 - Le deuxième axe consiste à envisager la réalisation des futurs équipements publics (mairie, éventuellement locaux techniques) sur la partie nord du secteur 1AUm, et d'y localiser en périphérie des logements locatifs. Le sud du secteur 1AUm fera l'objet d'une urbanisation pavillonnaire en vue d'y finaliser la trame actuelle.

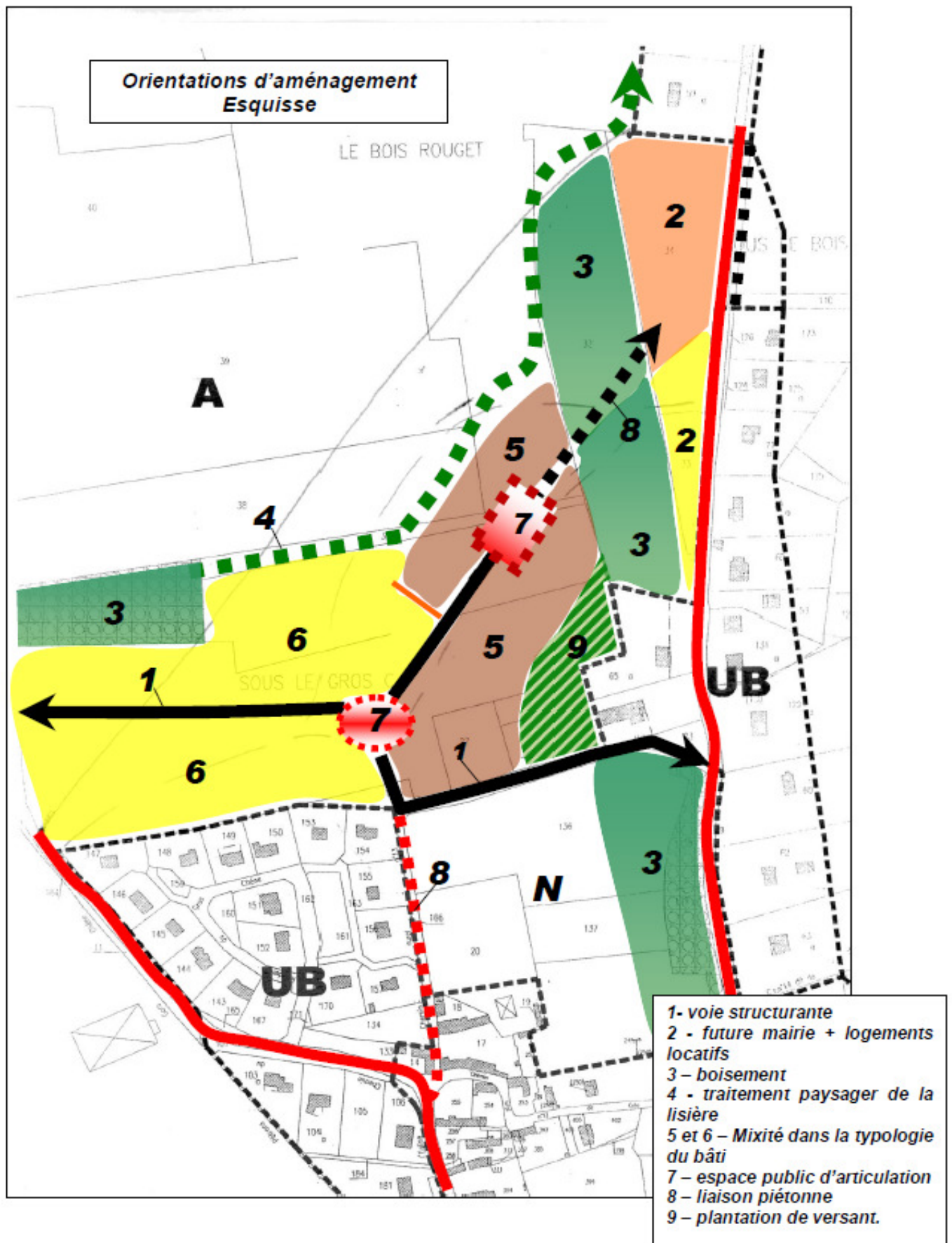
4 – Il s'agit également de traiter la lisière ouest du secteur (notamment par des plantations) afin de faciliter son intégration dans l'environnement visuel et réduire les risques de ruissellement.

5 et 6 – Dans le cadre de l'aménagement du secteur 2AU, il faudra veiller à privilégier une certaine mixité du bâti, en favorisant les opérations assez denses (type maison de ville en bande) à proximité de la future mairie. Le reste de la zone pourra accueillir des constructions individuelles respectant la trame alentour.

7 – Un espace public d'articulation pouvant accueillir du stationnement devra également être aménagé, afin de structurer le tissu.

8 – Une liaison devra être envisagée vers l'îlot naturel reconnu dans le PLU.

9 – Des plantations devront être réalisés afin de garantir l'insertion des futures opérations et de compenser les défrichages éventuels.



2.2.3.4 Les dispositions réglementaires de la zone 2AU

L'urbanisation de zones 2 AU étant subordonnée à une modification du PLU, ce secteur est totalement inconstructible (COS nul). Les règles édictées sont donc minimales et seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

La commune a souhaité néanmoins définir des grandes orientations d'aménagements qui seront précisées ultérieurement.

Au même titre que pour la zone 1AUm et conformément aux orientations du PADD il est fixé pour toute opération de logements planifiée sur la zone un minimum de 15% de logements locatifs aidés, conformément à l'article L.123-1-5(16°) du Code de l'Urbanisme. Considérant que sur le secteur, on peut envisager l'accueil d'environ 60 logements, cela revient à prévoir au minimum une dizaine de logements locatifs aidés. Cette disposition vise à répondre à un besoin exprimé sur le territoire mis en évidence lors du diagnostic.

2.2.3.5 L'échéancier d'urbanisation de la zone 2AU

Afin de respecter les orientations du SCOT en vigueur, en termes de production de logements et de population, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à un échéancier :

Tranche 1 (2017/2023) : 50 logements,
Tranche 2 (2024/2030) : 40 logements.

Aucune opération ne pourra être autorisée avant les périodes présentées ci-dessus.

2.2.4 Justifications complémentaires sur les zones d'extension futures

2.2.4.1 Projet urbain et maillage du réseau viaire

Les orientations du PADD définissent un véritable projet urbain qui résulte de la prise en compte simultanée de plusieurs paramètres :

- la définition d'une gestion économe de l'espace (conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000),
- le poids des contraintes hydrauliques et topographiques avec pour conséquence une forme urbaine éclatée et étirée le long des axes de communication.
- des difficultés de circulation liées au caractère très étroit de la voirie et à sa structure même (un axe principal sur lequel sont connectées plusieurs antennes).

La volonté communale est de recomposer l'espace et donner de l'homogénéité à un village qui en manque cruellement. L'aménagement du secteur 2AU aux lieux-dits « le Bois Rouget » et « sous le Gros Chêne » permettra de boucler une trame aujourd'hui trop linéaire.

2.2.4.2 Localisation du développement et étude hydraulique ultérieure

Il a été montré dans la partie 2.2.3.1 de ce rapport **que la zone délimitée par les secteurs 1AUm et 2AU était la seule sur laquelle la commune pouvait planifier son développement futur**. Toutefois, la topographie particulière de cette zone n'a pas été occultée. Une étude hydraulique réalisée ultérieurement devra préciser les conditions d'aménagement du secteur (étant rappelé qu'un bassin de récupération des eaux pluviales existe sur la parcelle n° 168 et qu'il n'est jamais en eau (!)). L'important, dans le cadre du présent PLU consistait à afficher l'ambition communale et les grandes orientations en matière de développement et de forme urbaine, même si les déclinaisons graphiques et réglementaires de ce choix pourront faire l'objet d'ajustements ultérieurs.

Les élus de Bazincourt sur Epte étaient en réalité soucieux de maîtriser la périurbanisation. Quant aux capacités du territoire à accueillir de nouveaux habitants dans les 20 prochaines années, il faut préciser que les équipements scolaires peuvent supporter une augmentation des effectifs par la création d'une nouvelle classe. Pour les autres équipements, Bazincourt se situe en première couronne de l'agglomération de Gisors, à moins de 4 kilomètres de la ville centre. En outre, les projections démographiques retenues par la commune représentent environ 5 % de la croissance totale définie par le SCOT à l'échelle de la Communauté de Communes de Gisors.

2.2.4.3 Réflexions sur la centralité et la nature du projet communal

Le diagnostic a permis d'insister sur l'enclavement, la mauvaise accessibilité de la mairie. De plus, cette dernière n'est pas conforme aux normes européennes en matière d'accessibilité des équipements publics pour les personnes à mobilité réduite. Il semble paradoxal que la fréquentation d'un équipement public soit rendue dangereuse par sa localisation et son enclavement. Par ailleurs, la commune est structurée par deux entités de taille sensiblement équivalente : le bourg et Thierceville. La localisation projetée de la nouvelle mairie a le mérite de générer un élément de liaison entre ces deux entités.

En outre, le projet communal ne consiste pas uniquement à mettre en place une nouvelle mairie, il s'agit de constituer un pôle réellement structurant proposant à la fois des équipements et des logements, avec une part significative de logements locatifs.

2.2.4.4 Une nouvelle logique de développement qui pallie les insuffisances du POS

Rappelons que la volonté communale était en premier lieu de remettre en cause la logique induite par le Plan d'Occupation des Sols en vigueur. Ce dernier réservait près de 70 hectares à une urbanisation entre Thierceville et Bazincourt, ce qui semble aujourd'hui tout à fait aberrant au regard des impératifs de resserrement et de densification des tissus agglomérés.

L'entrée en vigueur du PLU est donc stratégique pour garantir l'identité du territoire et le respect du cadre défini tant par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains que par les conclusions du Grenelle de l'Environnement.

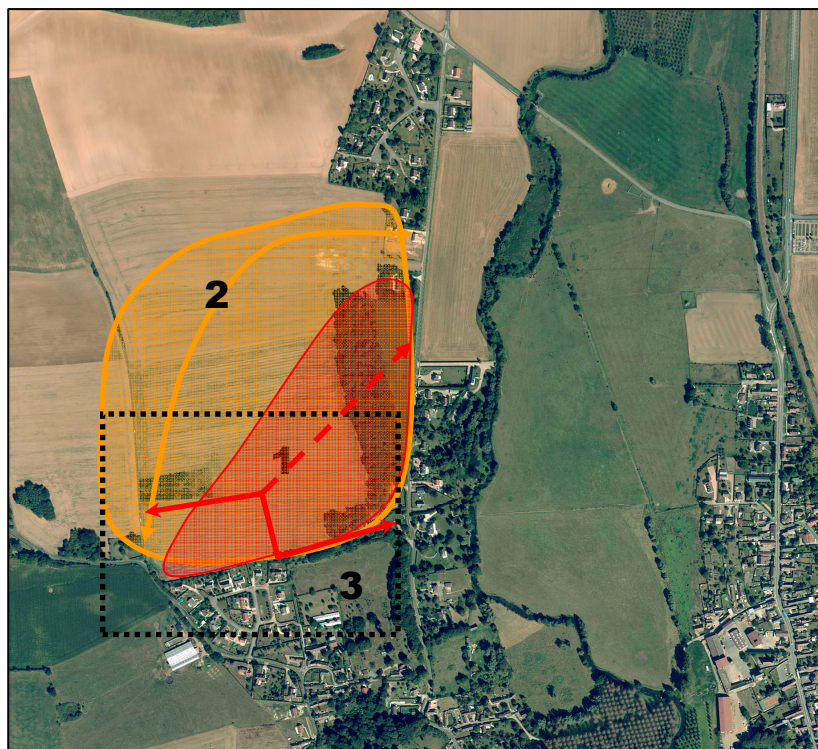
Autrement dit, alors que le POS envisageait une liaison physique entre Bazincourt et Thierceville (par une continuité pavillonnaire entre les deux entités, qui aurait induit une consommation déraisonnable de l'espace agricole), le PLU définit un principe de maillage par un équipement structurant, et par conséquent un respect de la forme des deux entités.

2.2.4.5 Exposé des motifs pour lesquels d'autres solutions en vue de mailler le village ont été écartées

Les orientations d'aménagement définies ne visent pas à déterminer, à la parcelle, tous les aménagements qui seront réalisés sur les zones d'extension. Elles expriment néanmoins des idées directrices et résultent d'une réflexion approfondie au cours de laquelle toutes les contraintes qui s'imposaient à la commune ont été synthétisées. La localisation de l'axe qui vise à relier la partie haute de Bazincourt (rue du Gros Chêne) à la partie basse (secteur de la future mairie) recherche le compromis entre maillage du tissu et lutte contre l'étalement urbain.

D'autres tracés ont été envisagés (Cf. extrait de la photographie aérienne ci-après mais ont été écartés).

Concernant le tracé de cet axe dans sa partie sud. Il avait été envisagé dans un premier temps de le décaler vers le nord afin de contourner la partie boisée appartenant à la commune, pour rejoindre l'axe principal (RD 14) au sud du lotissement du Clos de l'Epte. Mais cela impliquait un linéaire de voirie très important (près de 700 mètres !). Et ce linéaire aurait induit une croissance au moins double de celle escomptée par la commune et à ce titre tout à fait hors d'échelle et opposée aux impératifs de resserrement du tissu urbain. Ce tracé qui a été étudié mais écarté est le n°2 sur le plan ci-dessous.



- 1- *hypothèse d'aménagement retenue par la commune*
- 2- *hypothèse envisagée au cours des études mais qui aurait occasionné une consommation d'espace excessive et un développement que la commune n'aurait pas été en mesure d'absorber*
- 3- *Cf. zoom ci-après*

Concernant la partie sud-ouest de la zone d'extension (sur le plateau au contact du lotissement du Gros Chêne), d'autres hypothèses d'aménagement ont également été envisagées. Les élus ont tout d'abord essayé de trouver des liaisons possibles entre la rue de l'Eglise et le lieu-dit « Sous le Gros Chêne ». Leur objectif était de limiter au maximum la consommation d'espace agricole tout en définissant des conditions favorables à la mise en œuvre de leur projet.

Des difficultés ont été mises en évidence :

- l'étroitesse de certaines voiries
- la rigidité du tissu bâti du lotissement du Clos de l'Epte qui ne permet pas d'envisager un accès vers la zone 2AU.
- la cavée localisée entre la zone 2AU et l'îlot naturel, illustrée par la toponymie (chemin de la Cavée).

Finalement cette dernière sera aménagée. La commune est propriétaire d'une parcelle (56) qui longe le chemin et permettra de porter sa largeur à 10m.



- 1- carrefour à partir duquel le chemin rural n°13 se rétrécit (moins de 4 mètres de large), ce qui ne permet pas d'envisager l'aménagement d'une voie de desserte
 2- continuité bâtie qui isole le lotissement du Gros Chêne du reste du village et hypothèque un éventuel maillage
 3 - cavée, qui sera aménagée en voie après élargissement

2.2.4.6 Tableau des superficies des zones à urbaniser

ZONES	SUPERFICIE
1 AUm	1 ha 44
2AU	7 ha 32
TOTAL	8 ha 76

Rappelons que le projet communal vise à accueillir 90 constructions à l'horizon 2030 pour absorber les effets du desserrement de la taille de ménages (40 logements sur 13 ans) et tendre vers un seuil de 900 habitants afin de conserver le dynamisme actuel du territoire.

La répartition des constructions se fera comme suit :

- Secteur 1AUm : une douzaine de logements,
- Secteur 2AU : environ 90 logements.

On considère que la dizaine de constructions nécessaires en plus pour répondre aux objectifs fixés dans le PADD est susceptible d'être accueillie dans le tissu bâti actuel, soit par comblements de dents creuses, soit par changement de destination des constructions existantes.

La densité attendue en zone 2AU est d'environ 15/20 logements à l'hectare hors espaces verts et voirie (20% environ).

2.2.5 La zone agricole

- *Caractère, périmètre et vocation de la zone*

Les zones A sont des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Le diagnostic a montré la situation du territoire à l'interface de plusieurs grandes régions naturelles (Thelle, Vexin Normand).

La zone agricole s'étend sur plus de 550 hectares soit 50% de la superficie totale du territoire communal.

À Bazincourt sur Epte, le plateau agricole est incliné sur un axe ouest-est. La zone agricole se caractérise par un paysage ouvert de versant cultivé qui renvoie aux analyses du paysage et des pratiques agricoles effectuées dans la première partie de ce rapport. Les espaces agricoles, en particulier dans la partie nord, sont de type openfield et structurés par le relief ainsi que la présence de bosquets.

Le classement en zone agricole concerne la partie centrale du territoire du nord au sud. Une distinction peut être faite entre la partie nord de la zone agricole et la partie sud (plus bocagère).

La lisière ouest et nord du bourg, au même titre que les lisières sud, ouest et nord de Thierceville sont classées en zone agricole. La préservation des lisières cultivées est l'un des axes importants du PADD.

Les massifs forestiers situés à l'ouest et au sud du territoire ne sont pas classés en zone agricole. De même, le fond de la vallée de l'Epte et les lisières est des deux principales entités agglomérées sont exclus de la zone agricole. Il s'agit de secteurs fortement contraints (relief, inondation,...) sur lesquels il y a lieu de définir en premier lieu des mesures de protection, conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Epte aval.

Plusieurs habitations non liées à une activité agricole sont répertoriées au sein des zones cultivées. Pour permettre aux propriétaires de réaliser quelques extensions et annexes, des secteurs Nh sont créés autour de ces constructions. Il s'agit de deux habitations isolées situées au nord de la ferme des Ursulines qui sont donc exclues de la zone agricole.

La vocation de la zone A est exclusive et entièrement consacrée à l'agriculture. Seules sont autorisées les constructions et installations agricoles et les habitations nécessaires au logement des exploitants ou de leurs salariés. Hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage et les carrières de marne qui doivent être utilisées à des fins agricoles, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A. La diversification du monde agricole a été prise en compte : les activités de type gîte rural, chambres d'hôtes sont admises dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. **Rappelons que l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme précise que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».**

- *Accès et voirie*

À la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les agriculteurs eux-mêmes. De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

- *Réseaux*

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers. En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, la zone agricole n'est pas desservie par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des assainissements autonomes, à condition toutefois qu'ils se conforment à la réglementation en vigueur.

- *Implantation des constructions*

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'agriculture. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises. Ainsi, pour des raisons évidentes de sécurité, une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies devra être respectée pour toute construction, à l'exception de l'extension des constructions existantes situées elles-mêmes à moins de 10 mètres des voies. Les constructions devront également respecter un recul de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

- *Hauteur*

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet techniquement l'implantation des bâtiments agricoles, soit 15 mètres au faîtage. La hauteur est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Il convient d'éviter des constructions à usage d'habitation trop hautes sur des secteurs qui peuvent être très exposés (notamment sur le plateau). La hauteur des constructions annexes est quant à elle limitée à 6 mètres considérant que c'est une hauteur suffisante pour ce type d'installations.

- *Aspect des constructions*

L'intégration des constructions dans le paysage —y compris celles nécessaires à l'agriculture— constitue une des préoccupations des élus de Bazincourt sur Epte.

Les versants agricoles offrent à certains endroits des perceptions lointaines dans lesquelles le moindre élément du paysage prend une dimension significative. Les constructions projetées en zone A doivent, du fait de la sensibilité paysagère des espaces concernés, présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux ; des précautions sont donc prises quant à l'insertion du bâti dans le paysage environnant.

Ainsi, l'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur devra être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les exigences dans l'aspect concernent toutes les constructions y compris les plus petites. Les solutions constructives favorisant les économies d'énergie (de type HQE) sont autorisées.

Les haies et alignements d'arbres les plus caractéristiques sont protégés, ils doivent être conservés, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Seules des percées ponctuelles sont autorisées pour réaliser des infrastructures ou pour permettre l'accès à une construction ou une installation. Dans le cas, la largeur de la trouée est limitée à 4 mètres.

En ce qui concerne le bois communal (lieu-dit « le Bois Rouget ») un défrichement partiel est possible à condition qu'il soit compensé par de nouvelles plantations, équivalente en surface.

- *Espaces libres et plantations*

La zone agricole recèle quelques espaces boisés dont l'existence n'est pas anecdotique dans le paysage. Ils sont source de diversité et de richesse dans le paysage. Leur protection est souhaitable et garantie par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation.

2.2.6 La zone naturelle et forestière

- *Caractère, périmètre et vocation de la zone*

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

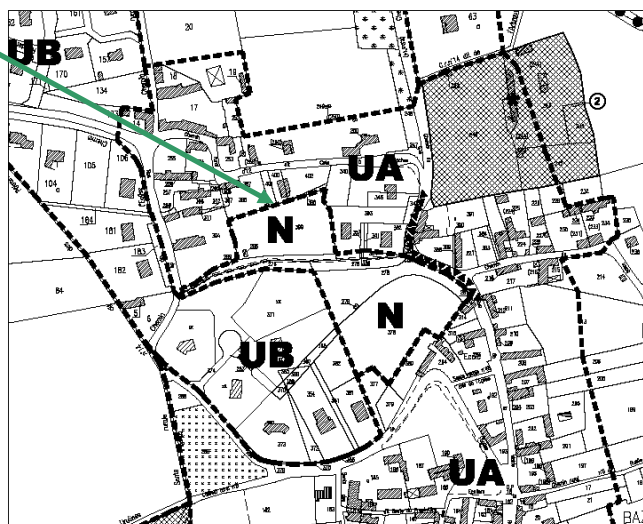
Le PLU distingue plusieurs "types" de zone naturelle :

- La zone N pure qui protège les secteurs forestiers et les secteurs sur lesquels les contraintes hydrauliques sont les plus fortes : vallée de l'Epte, partie sud et ouest du territoire. La zone N pure concerne en grande partie des ensembles naturels non bâtis. Les constructions sont rares. Le règlement définit précisément les conditions d'extension ou de reconstruction desdites constructions. Toutefois, certaines parties de la zone naturelle sont classées en zone verte (inconstructible) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. C'est pourquoi les dispositions du PLU s'y appliquent sous réserve des dispositions réglementaires du PPRI. Le classement en zone naturelle concerne par ailleurs deux îlots situés dans le village que la commune entend protéger pour des raisons paysagères et esthétiques, mais aussi parce que la topographie les rend dans l'immédiat difficilement accessibles et donc impropres à la construction.



La zone n°1 sur l'extrait de la photographie aérienne ci-dessus constitue un îlot naturel enclavé dans le bourg dont la commune entend conserver l'intégrité.

La zone n°2 répond aux mêmes caractéristiques. Aucun nouvel accès ne peut être envisagé sur le chemin du Buisson Bleu à cause de la pente. L'îlot est coupé en deux par une ravine très profonde.



- Le secteur Nh permet de reconnaître la diversité paysagère introduite par les constructions situées sur le plateau. Les deux constructions concernées par ce classement sont situées au nord des Ursulines. Le classement en secteur Nh identifie des écarts bâtis en milieu agricole ; le règlement de ce secteur est identique à celui édicté dans la zone N stricte. Le principe est le suivant : reconnaître leur apport dans le paysage et permettre des évolutions maîtrisées des constructions existantes sans pour autant induire de nouveaux logements et un accroissement du mitage de l'espace.



Entourés en rouge, les deux écarts bâtis faisant l'objet d'un classement en secteur Nh, secteur naturel au développement bâti limité.

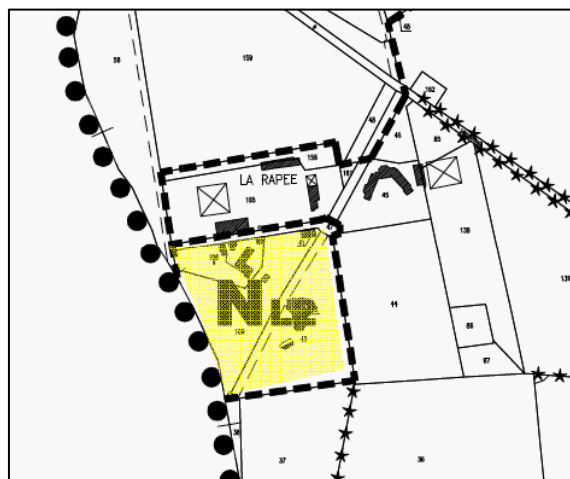
- le secteur Nl1 : il concerne un secteur spécifique, le Château de Bobigny à Thierceville, qui présente une vocation socioculturelle et de loisir. La nature de l'activité et la superficie du secteur (8 ha 40) nécessitait une reconnaissance particulière afin de pérenniser l'activité existante tout en maîtrisant ses évolutions éventuelles, en limitant notamment les possibilités de résidentialisation. C'est pourquoi le règlement n'autorise que les constructions ayant un lien avec les activités socioculturelles et de loisirs existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que les établissements recevant du public dès lors qu'ils abritent une activité annexe présentant un lien avec l'activité principale autorisée dans la zone (formation, loisirs,...)



La commune souhaitait afficher clairement la vocation socio culturelle et de loisirs du Château de Bobigny pour pérenniser les activités existantes tout en limitant le risque d'une résidentialisation de cet espace préservé.

- le secteur Nl2 : il concerne également un secteur spécifique, celui du château de la Râpée qui est marqué par une activité d'hôtellerie-restauration. Le classement en zone agricole du secteur aurait pu être interprété en cas de recours comme une erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs sa situation très excentrée ne permettait pas d'envisager un classement en zone urbaine. Il y avait lieu, au même titre que pour le secteur Nl1, d'affirmer la vocation touristique du secteur. La dynamisation touristique du territoire constitue l'une des orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Le règlement n'autorise que les constructions et installations en lien avec l'activité d'hôtellerie-restauration ainsi que les constructions et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien et au fonctionnement des activités existantes avant l'entrée en vigueur du PLU. Là encore, le règlement vise à empêcher des changements de destination incompatibles avec la vocation naturelle et agricole dominante du secteur.

La partie restante du château de la Râpée, en lien avec une activité agricole, fait l'objet d'un classement en zone agricole.



La partie du Château de la Râpée non liée à l'activité agricole fait l'objet d'un zonage spécifique. Le principe est là aussi la pérennisation de l'activité d'hôtellerie – restauration en place.

Remarques sur les dispositions réglementaires pour l'ensemble de la zone

Les dispositions réglementaires sont sensiblement identiques sur l'ensemble de la zone, considérant que l'enjeu principal est de définir un cadre adapté à la gestion des occupations du sol existantes et la préservation du cadre naturel.

- *Accès et voirie*

Le règlement rappelle que les accès et la voirie doivent permettre la desserte par les services de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux exigences de la circulation. De même, lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

- *Réseaux*

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les constructions. En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement le règlement prévoit la possibilité de recourir à des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

- *Implantation des constructions*

Au vu des perspectives de développement limitée, les dispositions édictées sont relativement souples, avec néanmoins un certain nombre de garde-fous.

Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, et d'esthétique, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies doit être respecté sur l'ensemble de la zone.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont également été édictées dans un souci de souplesse et de fonctionnalité.

- *Emprise au sol*

Dans l'ensemble de la zone, les possibilités de construire étant limitées par l'article 2, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

- *Hauteur*

La hauteur est différemment réglementée selon les constructions et les secteurs. Dans la zone N et le secteur Nh, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur des abris est limitée à 5 mètres, afin de limiter la diffusion de volumes importants dans l'espace.

Pour les secteurs NI1 et NI2, la hauteur est limitée à 10 mètres considérant que les constructions y présentent des hauteurs plus importantes. Des dispositions sont même envisagées pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

La hauteur des annexes et abris (type abris pour animaux) est limitée à 5 mètres. Cette hauteur est suffisante sur le plan technique tout en garantissant, pour les constructions isolées, des impacts limités dans le paysage.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les caractéristiques des constructions autorisées dans la zone N devront veiller par leur volumétrie, leur tonalité et leurs matériaux à s'inscrire harmonieusement dans le paysage et leur environnement proche.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est globalement rappelé que compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone, une très grande attention doit être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage. Le souci de l'intégration paysagère des constructions se retrouve également dans les prescriptions relatives aux clôtures. Ces dernières devront être composées de haies vives. Concernant les matériaux, le règlement des différents secteurs de zone N précise qu'il est nécessaire que les teintes employées s'harmonisent avec le paysage environnant ; cela en vue d'éviter des couleurs agressives qui peuvent avoir des impacts importants sur le paysage.

Une partie du Château Saussard est protégée au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les réparations ou les restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial et de ne pas dénaturer la façade principale.

- *Stationnement*

Les obligations diffèrent en fonction du secteur. Dans la zone N, comme pour le secteur NI1, il est imposé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors nette de construction. Les constructions concernées en zone naturelle disposant d'un foncier important, le stationnement n'est pas susceptible de créer des dysfonctionnements.

Concernant le secteur NI2 (hôtellerie-restauration), il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par tranche de 10m² de surface de restaurant. Il était nécessaire de limiter le risque de stationnement anarchique.

- *Espaces libres et plantations*

Les boisements existants en zone Naturelle sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme tout comme les bosquets identifiés sur le versant cultivés.

Pour toute la zone, il est indiqué qu'il y a lieu de traiter les espaces libres.

2.2.6.1 Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières

ZONES	Secteur	SUPERFICIE	
		Partielle	Total
A			550 ha 54
N			488 ha 95
	<i>Dont Nh</i>		<i>1 ha 09</i>
	<i>Dont NL1</i>		<i>8 ha 33</i>
	<i>dont NL2</i>		<i>2 ha 29</i>
TOTAL			1039 ha 49

2.2.7 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
UA	31 ha 80	21 ha 70	-10 ha 10
UB	12 ha 80	30 ha 05	+17 ha 25
1AU (soit 1NA au POS)	79 ha 20	1 ha 44	- 77 ha 76
2AU 2NA au POS	--	7 ha 32	+ 7 ha 32
A (soit NC au POS)	321 ha 00	550 ha 54	+ 229 ha 54
N (soit ND au POS)	655 ha 20	488 ha 95	- 166 ha 25
TOTAL	1100 ha 00	1100 ha 00	0
EBC	314 ha 00	261 ha 54	- 52 ha 46

2.2.8 Évolution des règles et des superficies des zones

2.2.8.1 Les zones urbaines

Globalement, les évolutions des superficies des différentes zones urbaines s'expliquent par un zonage plus ciblé dans le PLU que dans le POS.

La diminution de la superficie de la zone UA est liée à deux phénomènes :

- le changement de classement de la partie haute de Thierceville (zone UA du POS), majoritairement concernée par une urbanisation pavillonnaire et à ce titre classée en zone UB au PLU.
- Le classement en zone naturelle d'une zone UA au POS située en entrée sud de Bazincourt et qui fait l'objet d'un classement en zone verte inconstructible dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

En ce qui concerne la zone UB, elle intègre des secteurs de lotissement (classés au POS en 1NA et dans le 1^{er} arrêt du PLU en 1AU) dans lesquels la viabilité et les constructions ont été réalisées.

2.2.8.2 Les zones d'extension

La superficie totale des zones d'extension connaît une réduction très importante qui s'explique :

- par la prise en compte des dispositions du PPRI,
- par la mise en œuvre d'une logique de développement tout à fait différente de celle du POS.

La principale hypothèse d'aménagement avancée dans le POS était une jonction entre le hameau de Thierceville et Bazincourt, par la programmation d'une urbanisation pavillonnaire entre ces deux entités. Cela explique la superficie très importante des zones NA du POS (près de 80 hectares).

À titre de comparaison, le SCOT du Vexin Normand fixe une superficie maximale de 450 hectares à consommer pour la période 2006-2020. **Les 70 hectares de zones NA inscrit au POS de Bazincourt représentaient donc 15% de la surface définie à l'échelle du Pays, alors que Bazincourt sur Epte totalise moins de 1% de la population totale à cette même échelle.** On en conclut aisément que le PLU permet à la commune de se conformer aux orientations du SCOT du Vexin Normand, en remettant totalement en cause les orientations du POS !

Le PLU définit des zones d'extension en adéquation avec le volet démographique du PADD sur un secteur non contraint, avec des aménagements encadrés par des orientations d'aménagement. Il permet également de maintenir l'identité d'une commune qui présente un profil rural tout en étant située en première couronne de l'agglomération de Gisors.

2.2.8.3 Les zones agricoles et naturelles (A et N)

La zone agricole A (NC au POS) affiche une augmentation importante, qui s'explique en grande partie par la suppression de plusieurs zones NA du POS. Les vastes espaces agricoles des plateaux sont maintenus en zone A alors que les ensembles boisés et les lisières sont classés en zone naturelle. Le zonage du PLU ne remet pas en cause la notion d'entités paysagères.

L'augmentation de la superficie de la zone agricole s'explique aussi par le reclassement en zone A du secteur Nord du territoire (à l'ouest du château Saussard), qui constitue un versant cultivé.

La superficie de la zone N connaît donc une certaine diminution qui s'explique par un zonage plus ciblé. Toutefois, la diminution annoncée dans le tableau (-166 hectares) semble très importante et est peut-être liée à un calcul erroné des superficies lors de l'élaboration du POS.

Il faut également relever que la superficie des espaces boisés classés a connu une légère diminution significative entre le POS et le PLU. Cela s'explique par une évolution profonde de la prise en compte et de la gestion des espaces boisés, en particulier certains bois intra-muros ou proches du village qui sont protégés par l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. En revanche, le recours à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme permet de protéger les milieux forestiers présentant des enjeux importants.

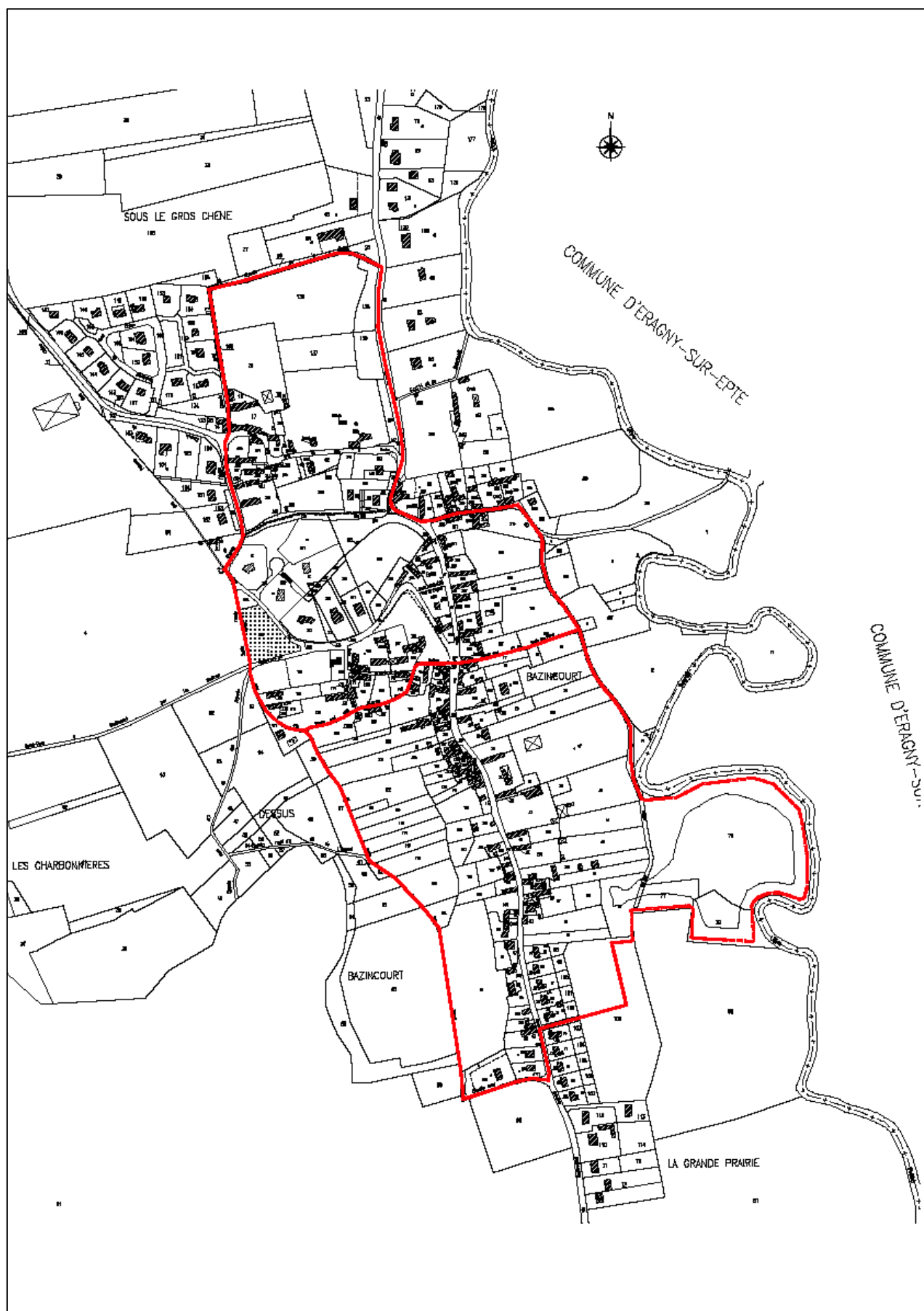
Un classement systématique de tous les espaces boisés sur le territoire communal même s'il existe déjà des mesures en leur faveur, (code forestier) montre bien la volonté communale de pérenniser la « trame verte » du territoire.

C'est pourquoi la trame espace boisé classé a été utilisée de manière forte à l'exception des bosquets qui tapissent le versant agricole de la vallée.

2.2.9 Les emplacements réservés

Conformément aux termes de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme, la commune a adopté des mesures conservatoires afin d'aménager ou réaliser un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert. 5 emprises ont été inscrites au bénéfice de la commune dont les destinations sont rappelées ci-après et commentées.

- ER n°1 : aménagement d'une voirie (chemin de la vallée) et du carrefour avec la rue du Buisson. L'inscription de la parcelle n°23 permet d'obtenir un cône de dégagement et donc de visibilité qui sera très utile pour faciliter l'insertion des véhicules dans la circulation. La parcelle 23 vient en prolongement de la parcelle 56, propriété communale, qui sera utilisée pour élargir le chemin actuel et lui donner un statut de voie de desserte de la zone 2AU.
- ER n°2 : concerne une propriété à l'abandon (dite la Ferme Teray) sur laquelle la commune envisage après réhabilitation du bâtiment principal des équipements publics type bibliothèque, maison des associations, L'îlot pourrait aussi accueillir un bâtiment technique communal, du stationnement, des petits jeux pour les enfants et un espace vert paysager.
- ER n°3 : reconstruction de l'ancien lavoir (détruit) et aménagement d'un espace vert dans le cadre de la mise en valeur des berges de l'Epte.
- ER n°4 : aménagement d'un chemin de randonnée le long des berges de l'Epte. La réserve permettra de relier la parcelle 108 communale au chemin d'En bas qui s'interrompt de manière surprenante à hauteur de la parcelle 59. Le creusement d'un étang sur l'îlot foncier constitué des parcelles 59, 77, 78 et 79 oblige à contourner l'ensemble. Néanmoins pour pénaliser le moins possible le propriétaire, la réserve est inscrite en limite de propriété ce qui lui laissera la possibilité de conserver un passage le long des berges de l'étang. Le chemin projeté présente l'intérêt de compléter un circuit de promenade constitué de divers chemins et formant une boucle à l'échelle du village, comme le montre le plan ci-après.



ER n°5 : doit permettre l'aménagement d'installations sportives ou de loisirs, de plein air qui font défaut aujourd'hui. La réserve est située à côté de l'école afin que les enfants puissent y accéder en toute sécurité.

2.2.10 Les plans d'alignement

Conformément aux recommandations du Conseil Général de l'Eure, les plans d'alignements existants éventuellement à Bazincourt sur Epte ne sont pas mentionnés dans le dossier de PLU, ce qui a pour effet de les suspendre.

2.2.11 Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Bazincourt sur Epte ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation fait l'objet d'une annexe spécifique, conformément à l'article R. 123-14-(7°) du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le règlement du PLU tient compte, dans chaque zone concernée par le PPRI, de l'obligation de respecter les dispositions édictées par la servitude et de s'y reporter pour toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Chacune des dispositions du PLU respecte les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal.

3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre financier.

Pour assurer les financements nécessaires aux aménagements envisagés, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TA n'est pas applicable) et dans lesquelles un Projet Urbain Partenarial (PUP) aura été décidé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des grandes entités paysagères et à les protéger. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques d'un territoire fortement marqué par la topographie et l'hydrographie. La diversité paysagère a également été mise en évidence (versants cultivés, plaines bocagères, fond de vallée humide, massif forestier). La mise en valeur et la préservation des grands contrastes qui fondent l'image et l'identité du territoire sont au cœur du projet communal.

Ainsi le fond de la vallée et les massifs boisés font l'objet d'un classement en zone naturelle de protection. Les boisements remarquables sur le parcellaire agricole font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés interdisant toute vocation autre que forestière sur ces secteurs communaux. Les boisements présents en zone naturelle sont par ailleurs protégés par les dispositions du Code Forestier.

Le paysage est issu des activités humaines du territoire qui entretiennent les milieux. L'activité agricole a dessiné les versants agricoles, les prairies de vallée et les secteurs bocagers. Maintenir l'activité agricole garantit le maintien des paysages. Ce classement assure la pérennisation des étendues cultivées en définissant les conditions favorables à la poursuite de l'activité agricole.

Le plateau cultivé connaît par ailleurs certaines traces de mitage. Ces traces de mitage, constituées par différentes constructions isolées ne présentent souvent aucun lien avec l'activité agricole et posent la question du maintien de l'intégrité des espaces agricoles. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains a défini les principes d'une gestion économe de l'espace. Lors du Grenelle de l'Environnement, il a été rappelé que la lutte contre l'étalement urbain en vue de la limitation des déplacements était gage d'un développement durable des territoires.

Le PLU a fourni à la commune des outils afin de gérer ces écarts bâtis, autour d'une double préoccupation :

- définir un cadre précis visant à permettre des évolutions contrôlées des constructions existantes, notamment pour les constructions qui présentent une vocation touristique.
- éviter toute nouvelle trace de mitage, toute nouvelle dilution de l'espace aggloméré dans les espaces naturels et agricoles au profit d'un développement centré autour des secteurs les mieux desservis en réseaux et équipements.

La partie ouest du territoire fait l'objet d'un classement en zone naturelle. L'enjeu est double : assurer la protection de ces secteurs sensibles, et prendre en compte les risques d'inondation en interdisant toute nouvelle urbanisation.

Globalement, force est de reconnaître que les importantes superficies des zones A et N (près de 1040 hectares soit 95% du territoire communal) permettent d'assurer une pérennisation des grands équilibres paysagers observés.

Les secteurs 1AUm et 2AU ont été localisés sur des secteurs faiblement exposés.

Les dispositions du PLU visent en particulier à protéger l'identité paysagère du territoire que la stricte application du POS aurait contribué à remettre en cause.

Enfin, l'usage de protections particulières au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme assure le maintien des haies, arbres isolés mais également du petit patrimoine qui jalonne le territoire. Le maintien de l'ambiance paysagère globale est en jeu.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

Le territoire fait l'objet d'un certain nombre de reconnaissances environnementales. Néanmoins, le développement du village planifié à court, moyen et long terme n'aura pas de conséquences sur les grands équilibres paysagers et naturels à l'échelle du territoire. En effet, les secteurs 1AUm et 2AU constituent des îlots fonciers cultivés sans réelle valeur écologique. La partie boisée à l'arrière du secteur 1AUm fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Les ponctions éventuellement réalisées sur le massif seront limitées et dans tous les cas pourront être compensées par de nouvelles plantations en zone 2AU ou 1AUm.

De plus, en respectant les relevés techniques issus du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur, le PLU cherche à ne pas aggraver les risques hydrauliques liés à la traversée du territoire par deux cours d'eau. Ainsi, certains secteurs ont été exclus des zones urbaines ou à urbaniser afin de ne pas exposer de nouvelles constructions aux risques et afin de conserver le lit naturel d'expansion des crues. Cela est évidemment nécessaire à la bonne régulation des cours d'eau.

Le PLU a privilégié dans le choix des zones de développement, et donc plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces naturels remarquables, et qui sont situés en continuité directe du tissu urbanisé actuel.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent.

Il n'est pas prévu d'urbaniser les secteurs faisant l'objet de reconnaissances environnementales.

Pour ce qui est du reste du périmètre aggloméré, le règlement se borne à définir un cadre général en vue des évolutions des activités existantes. Dans ce cadre le PLU n'aura pas d'impact sur les grands équilibres environnementaux observés sur le territoire.

Remarques complémentaires sur les zones d'extension.

Le diagnostic a mis en évidence le poids des contraintes qui pèsent sur le développement de Bazincourt sur Epte : les contraintes hydrauliques, les contraintes topographiques, les problèmes liés à la surfréquentation de l'axe principal... Malgré tout, il s'agissait de définir un projet permettant à Bazincourt de maîtriser son développement et de trouver des solutions aux problèmes mis en évidence. En dépit du poids de l'ensemble des contraintes précitées, les élus souhaitaient participer à l'effort national en faveur du logement, afin de répondre, à l'échelle communale, au déficit de logements observés à tous les niveaux.

En somme, les élus ont réussi à construire un projet qui fait la synthèse entre deux tendances a priori antinomiques :

- La définition d'un développement maîtrisé permettant d'assurer une certaine dynamique dans le village,
- la prise en compte des contraintes.

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien classé en zone UA présente des caractéristiques qui donnent au village une image urbaine spécifique. Les constructions bordent les voies par une façade ou un pignon, et sont contiguës aux limites séparatives. Le bâti forme des fronts continus.

De même, un certain nombre de constructions remarquables (habitations bourgeoises, anciennes granges) ponctuent le tissu bâti. Leur protection est envisagée au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doit être appréhendé comme des actions de sauvegarde et de mise en valeur du tissu urbain ancien. Ainsi, les 14 articles du règlement de la zone UA couplés les uns aux autres vont en faveur d'une unité urbaine et architecturale de qualité.

Le développement envisagé est localisé entre des secteurs déjà bâtis.

Le développement urbain cherchera à répondre aux préoccupations du Grenelle de l'Environnement : constructions nouvelles peu consommatrices d'énergie et limitation de la consommation des terres agricoles par l'augmentation de la densité. Le règlement écrit précise pour l'ensemble des zones que les solutions constructives visant l'efficacité énergétique peuvent déroger à certaines dispositions réglementaires lorsque ces dispositions compromettent la réalisation d'un projet.

Le présent document dénonce la logique de consommation des espaces qui a été prônée par le POS. Le PLU s'attache à respecter les directives de la loi SRU :

- en combattant l'étalement urbain : le POS prévoyait une jonction entre le hameau de Thierceville et le village, soit 80 ha de zones d'extension future. Ce projet est abandonné.

- en structurant l'agglomération ; ce n'est pas à proprement parlé du renouvellement urbain car les espaces retenus sont dans le prolongement de l'agglomération. En revanche, les secteurs choisis — et leurs futures voiries — permettront de créer un véritable maillage — absent aujourd'hui — et de passer du village rue à un village articulé autour d'axes forts et équilibrés.

- en organisant plus de solidarité ; la logique pavillonnaire des années 70 a faussé la diversité naturelle qui doit caractériser la population communale. Le PLU affirme que l'offre en logements doit être élargie et fixe des obligations à ce sujet.

- en mettant en adéquation population et services ; le développement de la commune a longtemps été une course effrénée aux permis de construire. Le PLU doit maintenant penser les services à la population et les programmer. Cette réflexion relève de la composition urbaine dans la mesure où certains équipements constituent des espaces de convivialité, d'échanges dont la localisation aura un impact indiscutable sur la population et son cadre de vie (au sens large). Un certain nombre de réserves (ER) ont été programmées qui répondent à ce souhait.

3.4.4 Economie, vie locale et logement

En tant que territoire périurbain de Gisors, la pression foncière est importante, la dynamique est avant tout résidentielle.

La commune s'est donc attachée, dans son PLU, à définir les conditions d'un certain dynamisme à l'échelle communale.

Ce dynamisme repose sur plusieurs éléments :

- la diversification de l'offre en logements,
- le développement d'un nouveau pôle d'équipements publics,
- le renforcement de la qualité du cadre de vie.

Toutes les dispositions contenues dans le PLU visent à répondre à ces grands principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La mixité des fonctions est recherchée et renforcée dans le village par des dispositions réglementaires adéquates. Rien ne s'oppose dans le village aux petits commerces ou services de proximité. En matière de logement, la commune a défini des dispositions pour imposer un pourcentage minimal de logements locatifs dans les futures opérations sur les secteurs 1AUm et 2AU.

Le manque d'accessibilité et la vétusté de la mairie nuit au bon fonctionnement du village. C'est pourquoi la commune, dans son projet urbain, a affiché sa volonté de créer une nouvelle centralité par l'aménagement d'une nouvelle mairie. Cela répond à la fois à un besoin exprimé sur le terrain et crée un espace structurant entre les deux principales entités bâties de la commune.

Le projet communal en matière d'équipements publics est ambitieux et vise à créer une centralité dans un village qui n'en a pas. C'est un véritable projet urbain qui sera mis en œuvre.

3.4.5 Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

Le document de planification ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU contribuent au respect des grands équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Bazincourt sur Epte.

3.4.5.1 Les zones constructibles

Le Plan Local d'Urbanisme contribuera à tirer parti des disponibilités foncières comme l'histoire les a transmises.

Le projet communal recherche une optimisation des îlots fonciers disponibles au sein du tissu aggloméré ou dans sa périphérie immédiate.

Les zones constructibles ont été définies en éliminant les secteurs soumis aux risques (zones inondables et ruissellement).

En revanche, une attention particulière devra être portée aux aménagements hydrauliques liés à l'urbanisation des secteurs 1AUm et 2AU, afin que ces opérations ne se traduisent pas par une imperméabilisation excessive qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur les secteurs situés en aval.

➤ Les zones agricoles

Les zones agricoles sont largement augmentées par rapport au document d'urbanisme antérieur. Cela s'explique par la remise en cause d'une logique de développement fortement consommateur d'espace et conforte l'assise agricole du territoire.

➤ Les zones de protection

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant que très peu de modifications de l'occupation naturelle du sol. Les impacts sur l'environnement sont faibles puisque les possibilités d'évolution de l'usage des sols très restreintes.

Les vocations existantes (forêt et vallées) sont confortées par le présent PLU ; les secteurs ainsi protégés ne subiront aucune évolution liée à la mise en œuvre du PLU.

Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.