

Département de l'Eure (27)

## Plan Local d'Urbanisme de RICHEVILLE



### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé le 27 janvier 2016  
Modification simplifiée n°1  
approuvée le 10 novembre 2025

**Dossier approuvé**

**Pièce n° 3**

**Pièce 2\_PADD / 27490\_padd\_20251110**  
**Geoportail de l'Urbanisme (GPU)**

**Commune de Richeville**  
Mairie – 59, Route Nationale 14  
27 420 RICHEVILLE  
Tél : 02.32.55.62.06



4, rue de Marines  
60240 MONNEVILLE

# SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION .....	2
A.	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UN PROJET DE VILLE POUR RICHEVILLE	2
B.	COMMENT A ETE ETABLI LE P.A.D.D. DE RICHEVILLE ?	2
II.	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN 4 AXES.....	3
	Axe 1. Maîtriser la forme urbaine .....	4
	Axe 2. Améliorer la relation avec la RD 6014 .....	6
	Axe 3. Préserver l'activité agricole.....	8
	Axe 4. Préserver les paysages, l'environnement et l'identité de la commune.....	9
III.	LES CARTES DU PADD.....	11

# I. INTRODUCTION

## A. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UN PROJET DE VILLE POUR RICHEVILLE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifié par la loi du 02 juillet 2003, puis par la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et enfin par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le code de l'urbanisme, dans son article L.123-1-3, stipule que :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables*

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le PADD définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune**. Il n'est pas opposable aux tiers.

Des prescriptions particulières figurent dans un document détaché du PADD. Elles prennent la forme d'orientations d'aménagement, relatives à certains secteurs particuliers. Elles sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

## B. COMMENT A ETE ETABLI LE P.A.D.D. DE RICHEVILLE ?

Le diagnostic de la commune a été établi pendant la première partie de l'année 2010, exposé au public à partir d'avril 2010 et diffusé aux personnes publiques associées et consultées. Le diagnostic a permis d'établir les enjeux pour la commune.

Ces orientations ont été présentées aux personnes publiques associées et concertées en commission de PLU le 19 avril 2010.

**Le Conseil municipal a débattu une première fois des orientations du PADD le 27 juin 2011 et une deuxième fois le 19 août 2013** (en séances publiques).

## II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN 4 AXES

Le PLU met en place les outils pour assurer la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage. Il prévoit les mesures permettant de construire les logements et les équipements publics nécessaires à la population envisagée, et d'assurer un développement économique garantissant des emplois nouveaux.

Le PLU se place également dans une réflexion intercommunale et tient compte des choix faits dans les communes voisines.

Toutefois, le projet de ville doit conduire à une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

Le projet communal est traduit et organisé en 4 axes dans le PADD :

**Axe 1. Maitriser la forme urbaine,**

**Axe 2. Améliorer la relation avec la RD 6014,**

**Axe 3. Préserver l'activité agricole,**

**Axe 4. Préserver les paysages, l'environnement et l'identité de la commune.**

**Prise en compte des thématiques de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :**

Thématique	AXE	Orientation
Habitat	1 et 2	1a / 1b / 1c / 1d 2c
Transports	1	1g
Déplacements	1 / 2 / 3 / 4	1g / 2a / 2b / 3a / 4a
Réseau d'énergie	Territoire non concerné	
Communication numérique	1	1h
Équipement commercial	1	1e
Développement économique	1 / 3	1e / 3b
Loisirs	1 / 3 / 4	1f / 3a / 4a
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	1 / 4	1b / 1c / 1d / 1e 4a / 4b / 4c / 4 <sup>e</sup> / 4g
Paysage	2 / 4	2a / 2c 4a / 4b / 4c / 4d / 4e

# Axe 1. Maîtriser la forme urbaine

---

## Diagnostic et enjeux :

Située sur l'axe Rouen-Paris, aux portes du Parc naturel régional du Vexin Français, la commune connaît une pression foncière importante.

Le tissu bâti est réparti entre :

- le bourg de Richeville, organisé en un village rue de part et d'autre de la départementale 6014,
- le hameau de Flumesnil.

La population 2010 est de 275 habitants. On note une évolution faible, un desserrement démographique, et un solde migratoire négatif depuis 1999. Le parc de logement est constitué majoritairement de grands logements.

## Objectifs :

La commune souhaite répondre au besoin de logements de petite et moyenne tailles (2 à 4 pièces). Il s'agit également de proposer des logements à prix abordables pour répondre à une demande diverse : population en début ou fin de parcours résidentiel, décohabitation, accession à la propriété. La volonté de la municipalité est de maîtriser une augmentation tendancielle de la population d'environ **41 habitants (pour atteindre 316 habitants en 2025/2030) par la construction d'environ 18 logements (dont 3 logements pour répondre au besoin pour le point mort) en considérant que le nombre de personne par ménage va diminuer à 2,5 personnes/ménages, en ligné avec la tendance nationale.**

Cette évolution nécessite un besoin théorique de 0,9 ha à 1,5 ha selon la densité retenue.

La production de logement doit se répartir entre renouvellement urbain, capacité de mutation, et extension urbaine. La commune souhaite autoriser une évolution du bâti du bourg dans le respect de sa forme urbaine actuelle, et la préservation du hameau de Flumesnil.

## Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :

### a. Dynamiser le village par une offre diversifiée de logement

La mixité sociale sera assurée au moyen d'une offre diversifiée, adaptée et suffisante en matière de logements (logements de taille moyenne et accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenu modeste, avec une part de logements locatifs) et d'équipements.

Le développement d'un logement dense est facteur de dynamisation en termes de commerces, de services publics, et permet de protéger les espaces naturels et les ressources.

### b. Créer une centralité qui épaissira le nord du bourg

La commune choisit conformément à la loi SRU et aux principes de développement durables de limiter l'extension urbaine, de définir les zones de développement au plus près de l'urbanisation existante (concentration du développement sur l'espace bâti) afin de limiter au maximum la consommation d'espaces agricole et naturel.

**Le bourg ne sera donc pas étendu au delà des limites actuelles de l'urbanisation.** Son évolution ne consommera pas d'espace agricole et naturel. L'urbanisation reste cadrée par les chemins ruraux ; Cette limite est confortée par la valeur qui leur est donnée dans l'axe 4.

Le secteur situé au nord du bourg en limite d'Hacqueville a été retenu. Il va permettre d'épaissir le bourg actuel, dans un secteur qui facilitera l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et de développer une forme urbaine cohérente.

Ce secteur s'inscrit dans les limites actuelles de l'urbanisation. Il est constitué des fonds de parcelles des constructions existantes. Il est délimité par le chemin d'exploitation agricole en limite d'Hacqueville (chemin rural n°42 dit de derrière les jardins).

### **c. Assurer le renouvellement urbain et la densification du tissu existant**

Afin de conforter le bourg ancien, l'évolution sera concentrée sur le renouvellement urbain et la densification du tissu existant. Cela permettra de répondre à la pression foncière forte, et d'assurer l'évolution du village dans le respect de la forme urbaine actuelle.

Elle prendra différentes formes :

- Comblement des dents creuses,
- Évolution des parcelles mutables,
- Renouvellement du tissu des parcelles aujourd'hui en friche,
- Densification du tissu existant.

### **d. Limiter l'extension du hameau de Flumesnil**

Le PLU doit permettre d'assurer l'évolution de cette zone à l'écart du tissu urbain de Richeville. Toutefois, le développement du hameau sera limité pour conserver sa forme urbaine et la perception visuelle du hameau, compacte dans le grand paysage.

On s'appuiera sur les limites existantes : les voies, les chemins ruraux, les haies et les limites parcellaires, pour contenir le développement du hameau.

### **e. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Compte tenu de la recherche d'optimisation des capacités théoriques actuelles dans la PAU, pour éviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels, l'évolution en surface est négative dans le respect de la forme urbaine et des limites géographiques des zones équipées. En effet, la PAU est estimée à environ 18 ha, alors que les zones U du PLU représente environ 16 ha du fait de la comptabilisation de bâtis agricoles et du cimetière en zone A, et de la considération des arrières de parcelles en zone Nj pour préserver l'écrin de verdure entourant la zone bâtie et éviter l'imperméabilisation des jardins en fond de parcelle.

**Au final, le projet de PLU n'étend la superficie de la PAU analysée (partie actuellement urbanisée). Ce choix permet d'atteindre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en concentrant l'évolution communale sur un secteur de 1,1 ha au contact direct du tissu urbain constitué, sur des secteurs déjà artificialisés ou en jardin.**

### **f. Préserver et développer les services et le commerce de proximité**

Il n'y a plus de commerces dans la commune. L'évolution démographique de la commune peut justifier la réapparition de commerces de proximité.

Afin de permettre aux habitants de disposer, à proximité de leur domicile, des produits de première nécessité, et pour maintenir de l'activité et de l'animation dans le bourg, le PLU présente des dispositions réglementaires pour assurer une mixité fonctionnelle dans la zone urbaine.

### **g. Maintenir des équipements publics adaptés et accessibles**

Les équipements publics existants seront confortés dans le centre bourg (école, mairie, église) et à Flumesnil (aire de loisirs).

### **h. Maintenir les transports**

La commune est desservie par quelques services de bus. L'efficacité des transports sera confortée par le développement urbain.

## **i. Moderniser les liaisons numériques**

La commune n'est pas équipée en fibre optique, mais est concernée par la proximité d'antennes relais de radio-téléphonie mobile.

Le règlement du PLU permettra l'implantation d'équipements ou réseaux terrestres d'intérêt collectif au développement des liaisons numériques (fibres optiques / NRA (nœud de raccordement des abonnés)).

## **Axe 2. Améliorer la relation avec la RD 6014**

---

### **Diagnostic et enjeux :**

Implanté de part et d'autre de la RD 6014, le village subit les nuisances liées à l'intensité de la circulation automobile qui le traverse : bruit, poussière...

Cette situation entraîne également des problèmes de sécurité pour les déplacements de proximité.

De nombreux bâtiments implantés le long de la RD 6014 sont laissés à l'abandon. L'espace public est dégradé le long de la départementale.

### **Objectifs :**

Un des enjeux de l'élaboration du PLU est d'améliorer le rapport du village avec la route départementale qui le traverse en terme :

- de cadre de vie (limitation des bruits, poussière ...),
- de sécurité (confortement des aménagements existants,
- de renouvellement urbain,
- de développement économique,
- de maintien du caractère résidentiel et rural de Richeville.

**Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :**

### **a. Valoriser la traversée du bourg**

Les aménagements publics actuellement peu nombreux et peu marqués peuvent être améliorés ou complétés : parking, parvis de l'église, trottoirs...

L'objectif est de valoriser la traversée pour conforter l'aspect « village » par l'aménagement de séquences : entrées de villes, centralité, et mise en place d'éléments paysagers.

Cette orientation se traduira par :

- la réalisation d'aménagements paysagers en entrée de ville afin d'améliorer la qualité et la lecture des entrées de ville,
- l'amélioration du traitement des abords de la voie, et de l'espace public, de façade à façade,
- la création d'un espace public,
- la création de stationnements,
- le développement d'équipements (parking de la Mairie, salle des fêtes par exemple).

La mise en œuvre de ces actions permettra également de faire ralentir la circulation, pour gérer les problèmes de sécurité et de bruit.

## **b. Améliorer la sécurité et limiter les nuisances de la RD 6014.**

Un travail d'aménagement des espaces publics sera réalisé afin de ralentir la circulation et sécuriser les carrefours, en permettant notamment un élargissement de la rue d'Hacqueville, ou par des aménagements urbains et de la signalétique.

La création du cœur de bourg animera la traversée du village et permettra d'affirmer un véritable cœur de village pour améliorer la relation avec la RD 6014.

Le secteur de projet étudié, en relation avec la RD 6014 pour créer une centralité, comprend des secteurs d'animation du tissu urbain : espaces publics (place, stationnements), services, commerces, équipements publics....

## **c. Donner une qualité et une identité au tissu bâti bordant la voie**

L'investissement du bâti de part et d'autre de la voie est permis par :

- la valorisation des friches afin d'améliorer l'aspect sanitaire et social,
- la densification du tissu urbain,
- le comblement des dents creuses,
- la création d'un centre bourg renforçant la requalification purement routière.

Le règlement apportera des outils pour maîtriser :

- une morphologie urbaine adaptée :
  - implantation (retrait ou alignement),
  - orientation des constructions futures,
- un aspect village :
  - réglementation des clôtures,
  - réglementation des façades,
  - encadrement des annexes.

Une implantation réfléchie des bâtiments, et le respect des normes d'isolation permettront d'assurer une diminution de l'impact du bruit et des poussières.

## **Axe 3. Préserver l'activité agricole**

---

### **Rappel du diagnostic :**

Implantée sur le plateau agricole du Vexin, où domine l'agriculture céréalière, la commune comprend des sièges d'exploitation agricole. Son fonctionnement est lié à celui de l'agriculture.

### **Objectif :**

Conserver la possibilité d'avoir un fonctionnement agricole du territoire, cohérent avec le caractère rural de la commune.

Préserver l'agriculture qui maintient un cadre de vie de qualité et participe à la lecture de la topographie et du paysage.

### **Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :**

#### **a. Conserver les chemins d'exploitation agricole**

La commune accueille des sièges d'exploitations et bâtiments agricoles importants, les voiries adaptées à la circulation des engins agricoles à fort gabarit sont indispensables pour éviter d'augmenter les problèmes de sécurité pouvant se poser.

Les aménagements réalisés sur la RD 6014 devront l'être dans cet esprit.

Les chemins de ceinture garderont également leur vocation mixte agricole et multi-randonnée.

Il faudra veiller à ne pas créer de conflit d'usage. Ainsi pour l'aménagement du secteur nord du bourg de Richeville, le chemin sera maintenu dans son usage agricole.

#### **b. Maintenir l'activité agricole dans le bourg et le hameau**

Tenir compte de la présence des exploitations agricoles dans le tissu urbain, ou au contact direct de la zone urbaine, et favoriser leur maintien en tenant compte des contraintes (périmètre de protection pour les zones habitables) et des besoins de diversification de l'activité dans les bâtiments existants.

## **Axe 4. Préserver les paysages, l'environnement et l'identité de la commune**

---

### **Diagnostic :**

Implantée sur un plateau agricole, Richeville est une petite commune à l'échelle de son environnement sous l'influence des Andelys, Gisors, Cergy-Pontoise, Rouen, Mantes-la-Jolie.

Elle bénéficie d'un cadre privilégié sur le plan paysager et environnemental, au contact de bois, et de la vallée humide du Cambon. De nombreux éléments historiques ou paysagers sont identitaires pour le territoire et doivent être préservés.

### **Objectif :**

La commune de Richeville souhaite préserver son environnement. Elle souhaite favoriser un renouvellement urbain du tissu existant en tenant compte des contraintes environnementales, et en particulier des servitudes liées aux infrastructures de transports terrestres (RD 6014 engendrant des bandes de bruits), mais aussi en se préservant d'une exposition aux risques.

En ce sens, les chemins de tour de ville sont confortés dans leur rôle d'espace paysager de promenade et de tour de ville encadrant la forme urbaine.

Les éléments de paysage et l'environnement doivent être préservés par différentes mesures du PLU.

### **Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :**

#### **a. Conserver la ceinture verte végétale autour du bourg**

La ceinture verte est constituée de jardins arborés en fonds de parcelle au sud du bourg et autour du hameau, et de pâtures au nord-ouest. Elle constitue une particularité du paysage de Richeville.

Visible dans le grand paysage, elle participe au cadre de vie rural du village.

Les chemins communaux ont vocation à être des espaces paysagers, support de multi-randonnée, de loisirs, renforçant leur rôle de limite durable de l'urbanisation.

On y confortera des circulations douces de qualité en limite d'urbanisation.

Le PLU met en place des zonages et des règles adaptés pour conserver ces particularités.

#### **b. Protéger les espaces naturels**

Les espaces agricoles et boisés doivent être protégés pour préserver le caractère rural et le cadre de vie. La protection des espaces naturels remarquables et de leur diversité a une fonction dans la sauvegarde des écosystèmes et de la bio-diversité (présence d'une ZNIEFF, qui s'étend dans la vallée du Cambon).

Les espaces naturels bénéficieront d'une protection adaptée à leur spécificité :

- Espaces agricoles,
- Vallons secs,
- Espaces boisés.

#### **c. Protéger les haies et bosquets**

Les haies et bosquets sont des composantes des paysages bocagers, permettant la préservation de la biodiversité. Elles ont également un rôle de diversification du paysage, et un rôle de rétention des eaux pluviales et des polluants.

Les règles concernant la protection des haies se trouvent dans différents codes (code civil, code rural, code d'urbanisme, code de l'environnement, code forestier),

Quelques haies participent à la qualité paysagère et écologique de Richeville en formant des écrans et des repères dans le paysage.

Ces éléments du paysage seront également protégés en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

#### **d. Préserver les éléments remarquables bâtis de la commune**

L'identité architecturale du village sera prise en compte et mise en valeur à travers la volumétrie, l'implantation et l'aspect du bâti, les clôtures notamment sur l'espace public...,

Les éléments architecturaux remarquables: patrimoine vernaculaire lié à la commune, église, calvaire, ensemble paysagé, sente, mur en silex, ancienne grange... sont protégés en application de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

#### **e. Préserver les vues et les repères visuels**

Les cônes de vues vers le grand paysage alentour sont conservés en maintenant des parcelles ouvertes offrant des vues traversantes vers l'espace agricole, et la frange boisée, ou en organisant des vues dans l'axe des chemins ruraux existants en conservant une notion de co-visibilité (préservation des repères visuels (fermes, église...) et des arbres isolés).

Les typologies bâties existantes sont respectées, notamment par des règles concernant la hauteur, les couleurs, l'implantation, pour conserver la perception visuelle du hameau compacte dans le grand paysage.

#### **f. Prendre en compte les risques**

L'activité humaine est génératrice de risques, ou soumise à des risques.

La commune doit composer avec ces risques et mettre en œuvre certaines règles permettant de protéger les populations et l'environnement.

Il s'agit de :

- Assurer la gestion des déchets,
- Prendre en compte la présence d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) afin de ne pas exposer de nouvelles habitations aux risques de nuisances générées,
- Assurer la compatibilité des zones de développement urbain avec le schéma d'assainissement autonome,
- Respecter les servitudes liées aux canalisations électriques,
- Considérer le risque mouvement de terrains (aléa retrait gonflement des argiles ou marnière).

#### **g. Gérer les eaux de ruissellement**

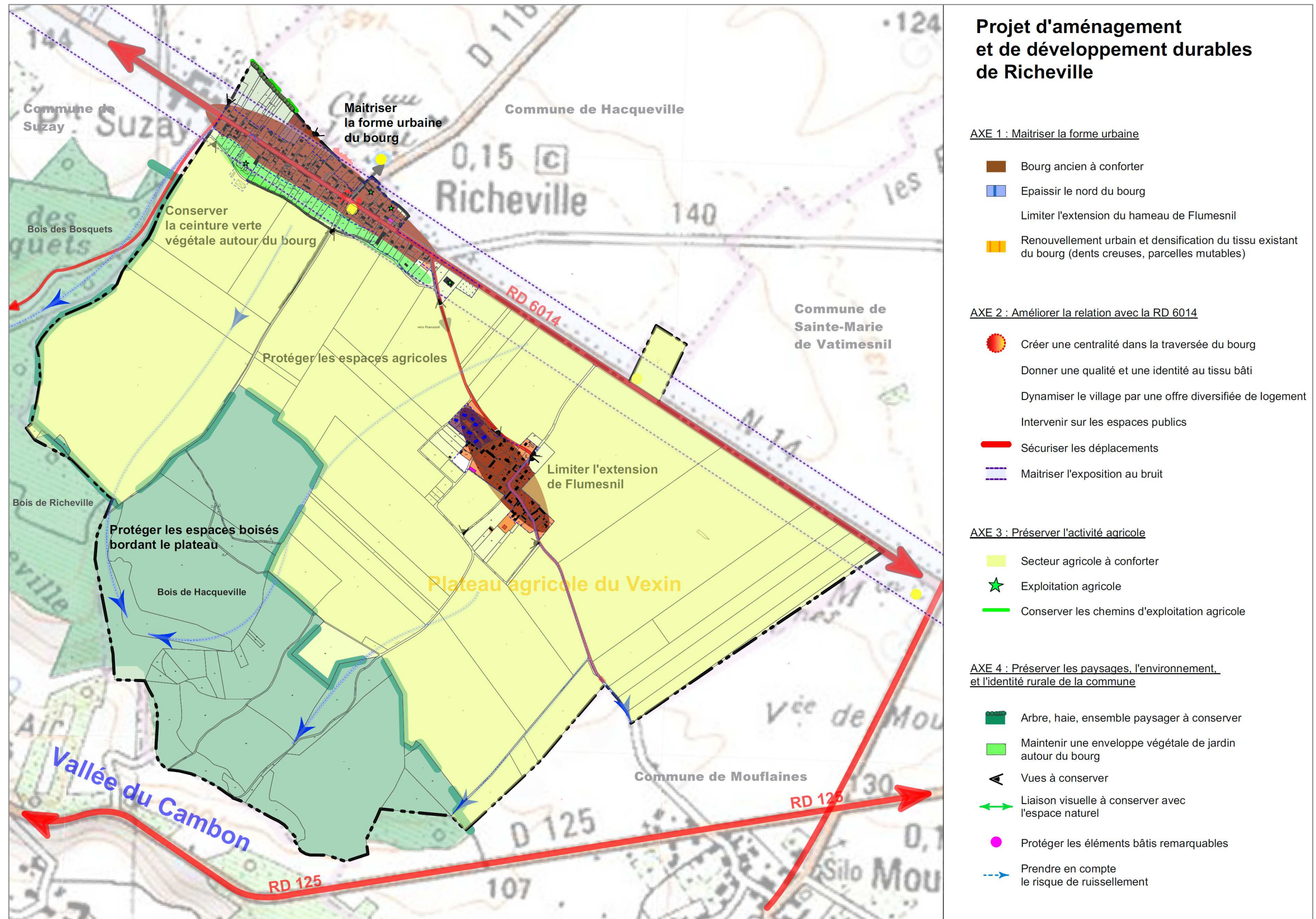
Situé en hauteur, sur un site de dôme, en limite de la ligne de crête, le territoire présente des pentes peu marquées, mais accueillant des axes de ruissellement non négligeables.

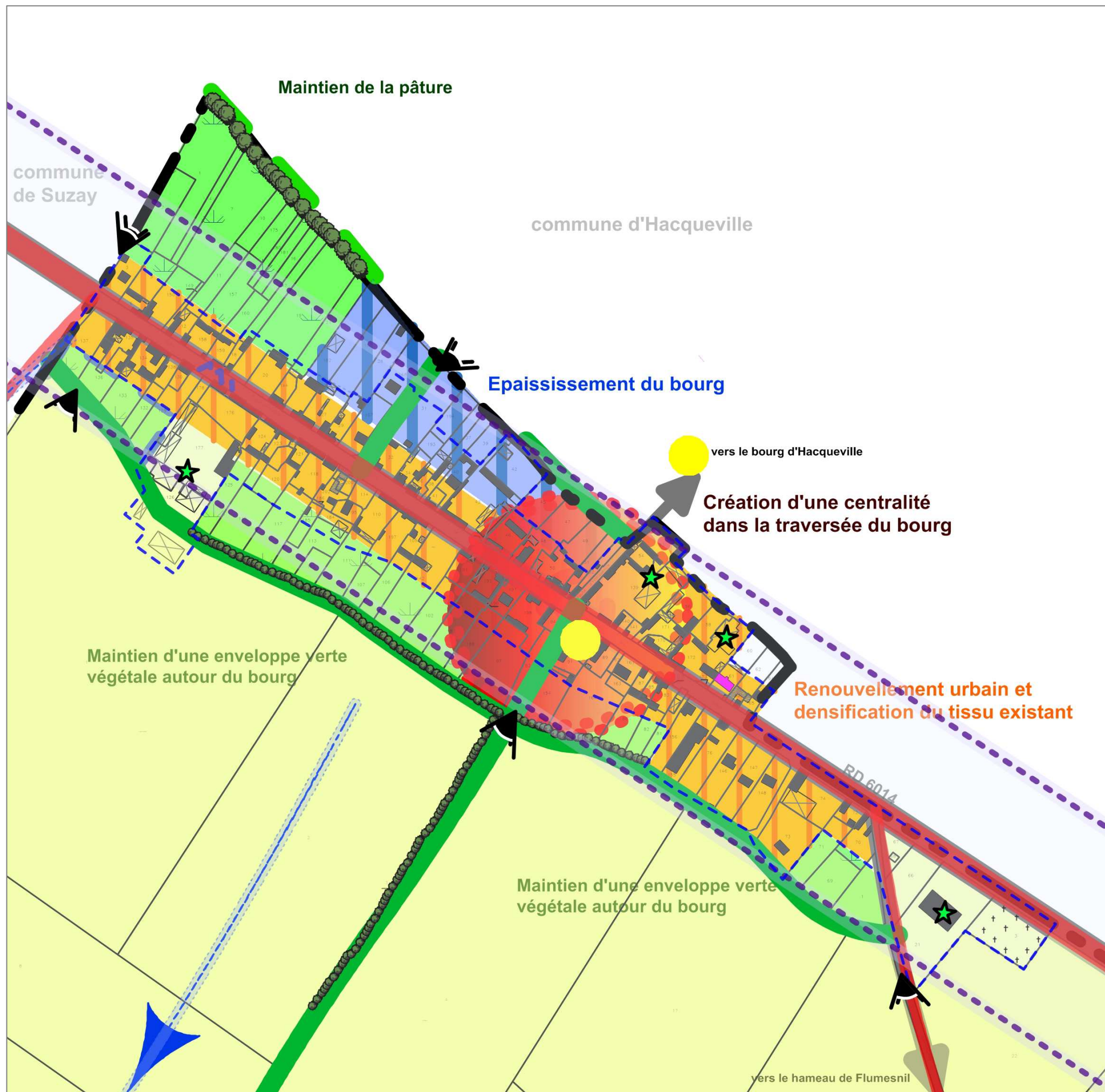
La gestion des ruissellements est d'autant plus importante qu'on se situe en amont de la vallée du Cambon.

Il s'agit de :

- Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Protéger les haies, les boisements, et les bandes enherbées qui participent à la régulation des écoulements et des secteurs inondables, et en créer,
- Intégrer les orientations du SDAGE Seine-Normandie, et du SAGE (schéma d'assainissement et de gestion des eaux).

### III. LES CARTES DU PADD





## Projet d'aménagement et de développement durables de Richeville - Le bourg -

### AXE 1 : Maitriser la forme urbaine

- Bourg ancien à conforter
- Epaissir le nord du bourg
- ↳ Limiter l'extension du hameau de Flumesnil
- Renouvellement urbain et densification du tissu existant du bourg (dents creuses, parcelles mutables)

### AXE 2 : Améliorer la relation avec la RD 6014

- Créer une centralité dans la traversée du bourg
- ↳ Donner une qualité et une identité au tissu bâti
- ↳ Dynamiser le village par une offre diversifiée de logement
- ↳ Intervenir sur les espaces publics
- Sécuriser les déplacements
- Maitriser l'exposition au bruit

### AXE 3 : Préserver l'activité agricole

- Secteur agricole à conforter
- Exploitation agricole
- Conserver les chemins d'exploitation agricole

### AXE 4 : Préserver les paysages, l'environnement, et l'identité rurale de la commune

- Arbre, haie, ensemble paysager à conserver
- Maintenir une enveloppe végétale de jardin autour du bourg
- Vues à conserver
- Liaison visuelle à conserver avec l'espace naturel
- Protéger les éléments bâtis remarquables
- Prendre en compte le risque de ruissellement

