

Commune de

ERAGNY sur EPTE

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du :

- 8 DEC. 2006



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT

Arrondissement d'Aménagement Territorial de Beauvais



Direction
Départementale
de l'Équipement
de l'Oise

Pôle Aménagement

S O M M A I R E

I - LA PROCEDURE DU P.L.U.

II - LA COMPOSITION DU DOSSIER

III - INTRODUCTION

PREMIERE PARTIE :

LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.2 - LES PAYSAGES

1.3 - LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

1.4 - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ANALYSE

DEUXIEME PARTIE :

LES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I - LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS DEVELOPPEMENT

2.1 - LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.2 - LES OBJECTIFS QUANTITATIFS - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

2.3 - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS EN FONCTION DES BESOINS

II - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

III - LES DIFFERENTES ZONES : DELIMITATIONS ET JUSTIFICATIONS

2.1 - LES DIFFERENTES CATEGORIES DE ZONES

2.2 - LES ZONES URBAINES

2.3 - LES ZONES A URBANISER

2.4 - LES ZONES AGRICOLES

2.5 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

2.6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.)

2.7 - LES ESPACES BOISES

2.8 - LES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES

IV - PRISE EN COMPTE DES AUTRES DOCUMENTS DANS LE P.L.U.

3.1 - LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

TROISIEME PARTIE :

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

I - RAPPELS

II - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

III - PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

III - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

IV - LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

QUATRIEME PARTIE :
ANNEXE DOCUMENTAIRE

I - LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

II - LES EMPLACEMENTS RESERVES

III - LES ESPACES BOISES CLASSES

IV - LE SURSIS A STATUER

V - L'ARTICLE L 111 - 1 - 4 DU CODE DE L'URBANISME

I - LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune .
Le maire conduit la procédure .

LA PRESCRIPTION

- Le P.L.U. est prescrit par délibération du conseil municipal ; celle-ci précise les modalités de concertation conformément à l'article L. 300-2
- Cette délibération est notifiée au préfet, aux présidents des conseils régional & général , des chambres de commerce & d'industrie , des métiers et d'agriculture et, le cas échéant, de l'établissement public chargé du S.C.O.T. , de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et de l'organisme de gestion du P.N.R.

LE PORTER A CONNAISSANCE

Le Préfet porte à la connaissance du maire :

- Les dispositions particulières applicables au territoire concerné, notamment les directives territoriales d'aménagement, les servitudes d'utilité publique ainsi que les P.I.G.
- Il fournit les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement-
- La proposition faite par l'Architecte des Bâtiments de France , de modifier les périmètres de protection de 500 mètres
- En cours d'élaboration , le préfet communique tout élément nouveau

LES ETUDES

- Les dépenses entraînées par les études sont prises en charge par les communes. Elles font l'objet d'une compensation par l'Etat.
- Toutefois , la D.D.E. peut être mise gratuitement à la disposition de la commune

L'ASSOCIATION

ET LA

CONSULTATION

DES

SERVICES

- L'Etat (à l'initiative du maire ou à la demande du préfet) , la région , le département , les organismes de gestion des P.N.R. , les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains , et les chambres de commerce & d'industrie , de métiers et d'agriculture sont associés à l'élaboration du P.L.U.
- Le Préfet , les présidents des conseils régional & général , des chambres de commerce & d'industrie , des métiers et d'agriculture , de l'établissement public chargé du S.C.O.T. , de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, de l'organisme de gestion du P.N.R. , des E.P.C.I. voisins compétents , des associations agréées , et les maires des communes voisines sont consultés par le maire à chaque fois qu'ils le demandent pendant la durée de l'élaboration ou de la révision du plan.
- Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture , d'habitat et de déplacements

**LA
CONCERTATION**

- La concertation associe pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole

LE DEBAT

- Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable au plus tard deux mois avant l'examen du projet de P.L.U.
- En cas de révision, ce débat peut avoir lieu lors de la prescription

**le BILAN DE LA
CONCERTATION
ET
L'ARRET DU P.L.U.**

- Le conseil municipal arrête le projet de P.L.U. une fois terminées les études
- La délibération qui arrête le projet de P.L.U. peut simultanément tirer le bilan de la concertation,.
- Cette délibération est affichée pendant un mois en mairie

**L'AVIS DES
SERVICES**

- Le projet de P.L.U. est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux E.P.C.I. directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

**L'ENQUETE
PUBLIQUE**

- Le projet de P.L.U. est soumis par le maire à enquête publique pour une durée minimale d'un mois .
- Le dossier soumis à l'enquête est composé du rapport de présentation , du projet d'aménagement et de développement durable , du règlement ainsi que de leurs documents graphiques , des annexes et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1 (P.A.C. , études techniques , ...)

**L'APPROBATION
DU P.L.U.**

- Après l'enquête , le P.L.U. , éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.
- Toutefois , le P.L.U. ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers (avis rendus sous deux mois . A défaut , réputé favorable)

oooooooo

II - LA COMPOSITION DU DOSSIER

A - LE RAPPORT DE PRESENTATION

- **Expose le diagnostic** en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services
- **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et pour la délimitation des zones**, au regard de :
 - **L'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé et la préservation et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du **développement durable** ;
 - **La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction ou réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs , en tenant compte de l'équilibre emploi - habitat et des moyens de transport ;
 - **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
 - **Des principaux objectifs de l'Etat** en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages
- **Expose les dispositions du règlement ;**
- **Justifie l'institution des secteurs des zones urbaines** où les constructions ou installations d'une superficie importante sont interdites (institution de servitudes consistant à interdire dans un périmètre et pour 5 ans maximum dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un certain seuil)
- **Évalue les incidences** des orientations du plan **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

B - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune; notamment en vue de favoriser le **renouvellement urbain** et de préserver la **qualité architecturale et l'environnement** ; il peut préciser

- Les mesures de nature à **préserver les centres-villes** et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

- Les actions et opérations relatives à **la restructuration ou à la réhabilitation** d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à **lutter contre l'insalubrité** et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles
- Les **caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables** et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à **assurer la sauvegarde de la diversité commerciale** des quartiers
- Les conditions d'**aménagement des entrées de ville** en application de l'article L. 111-1-4
- Les mesures de nature à **assurer la préservation des paysages**

C - LE REGLEMENT

Il comprend un DOCUMENT ECRIT et des DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement délimite plusieurs types de zones et fixe les règles applicables à chacune d'elles

- | | |
|--|---|
| LES ZONES
URBAINES | <ul style="list-style-type: none"> • dites « zones U ». Peuvent y être classés, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter |
| LES ZONES
A URBANISER | <ul style="list-style-type: none"> • dites « zones AU ». Peuvent y être classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation • Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone , le P.A.D.D. et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone |
| LES ZONES
AGRICOLLES | <ul style="list-style-type: none"> • dites « zones A ». Peuvent y être classées les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone. |
| LES ZONES
NATURELLES
ET
FORESTIERES | <ul style="list-style-type: none"> • dites « zones N ». Peuvent y être classées les 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, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique , soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. |

Les **DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT** sur lesquels sont délimitées les différentes zones font notamment apparaître s'il y a lieu :

- **Les Règles d'Implantation des Constructions** par rapport aux voies et limites séparatives

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer où tout défrichement est interdit et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable . Il peut s'appliquer également à des arbres isolés , des haies ou des réseaux de haies , des plantations d'alignement , ...
- **Les Emplacements Réservés (E.R.)** soit pour l'aménagement de voies et ouvrages publics , d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts, soit , à l'intérieur des zones urbaines pour la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
- **Les Terrains Cultivés à Protéger** , inconstructibles , en zone urbaine

D - LES ANNEXES

LES ANNEXES INDIQUENT À TITRE D'INFORMATION, SUR DES DOCUMENTS GRAPHIQUES:

- Les périmètres où s'applique le **Droit de Prémption Urbain**
- Les zones où s'appliquent les dispositions relatives au **Permis de Démolir**
- Les secteurs où un **Programme d'Aménagement d'Ensemble** a été approuvé
- Les secteurs voisins des infrastructures importantes , où ont été édictées des prescriptions d'**Isolement Acoustique**

LES ANNEXES COMPRENNENT ÉGALEMENT À TITRE INFORMATIF :

- Les **servitudes d'utilité Publique** ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier
- Les **Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement , des systèmes d'élimination des déchets**, en précisant le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration et le stockage et le traitement des déchets
- Les prescriptions d'**Isolement Acoustique** dans les secteurs voisins des infrastructures importantes , affectés par le **Bruit** et les références correspondantes (loi du 31 12 92)
- Le plan de prévention des **Risques Naturels** prévisibles

III - INTRODUCTION

La Municipalité d' ERAGNY sur EPTE a demandé par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2001 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal .

Les études aboutissant au présent document ont pu débiter après , d'une part , que M. le Préfet ait porté à la connaissance de M. le Maire l'ensemble des servitudes et des éléments auxquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible , ainsi que les informations jugées utiles à son élaboration (lettre de M. le Préfet en date du 16 octobre 2003) , et d'autre part que M. le Maire ait mis en oeuvre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La Concertation à été assurée avec la population à la suite de la délibération du 13 décembre 2001. Un registre à été tenu à la disposition du public à compter du 1^{er} mars 2002, jusqu'au 29 novembre 2004. Aucune observations n'y a été formulée.

Les différents services et personnes ont été associés à l'élaboration du document , informées des différentes réunions de travail ou de présentation des études , consultés à chacune des phases importantes de la procédure , afin de leur permettre tout au long des études d'apporter leurs connaissances et leurs observations .

oooooooooooo

PREMIERE PARTIE

LES GRANDES ORIENTATIONS

A - LES DONNEES DE BASE

B - LES OBJECTIFS ET LES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

A - LES DONNEES DE BASE

1. CHAPITRE I - PRESENTATION DE LA COMMUNE	3
1.1. - SA SITUATION	3
1.2. - SON HISTOIRE	4
1.3. - LES DOCUMENTS D'URBANISME	4
2. CHAPITRE II - LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES	5
2.1. - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	5
2.2. - LES INFORMATIONS JUGEES UTILES	6
2.3. - LES AUTRES CONTRAINTES	6
3. CHAPITRE III - LE CADRE NATUREL	7
3.1. - LES DONNEES PHYSIQUES	7
3.2. - LES PAYSAGES NATURELS	10
4. CHAPITRE IV - LE CADRE BATI	11
4.1. - LA STRUCTURE URBAINE	11
4.2. - LES TYPOLOGIES DU BATI ET L'ARCHITECTURE	11
4.3. - LES PAYSAGES URBAINS	13
5. CHAPITRE V - LES EQUIPEMENTS	13
5.1. - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	14
5.2. - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	16
5.3. - LA VIE ASSOCIATIVE	17
6. CHAPITRE VI - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	18
6.1. - LA DEMOGRAPHIE	18
6.2. - LA CONSTRUCTION ET LE LOGEMENT	19
6.3. - LES EMPLOIS	21
6.4. - LES ACTIVITES ECONOMIQUES	22
7. CONCLUSIONS - ATOUTS ET FAIBLESSES	23

1. CHAPITRE I - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. - SA SITUATION

1.1.1. - La situation administrative

ERAGNY sur EPTE, dépend de la sous-préfecture de Beauvais, située à près de 35 kilomètres à l'Ouest du Département, et à 15 kilomètres du chef lieu de canton : Chaumont en Vexin.

Les communes limitrophes sont :

- BAZINCOURT à l'Ouest (département de l'Eure)
- GISORS au Sud-Ouest (département de l'Eure)
- TRIE CHATEAU au Sud
- VILLERS SUR TRIE à l'Est
- FLAVACOURT au Nord-Est
- SERIFONTAINE au Nord

- Le territoire communal couvre une superficie totale d'environ 853 hectares .

1.1.2. - La situation géographique

ERAGNY sur EPTE, se situe en limite Ouest du département de l'Oise, délimitée par la rivière l'EPTE à l'Ouest, le bourg est traversé du Nord au Sud par la RD.915. Cet axe structurant a favorisé la morphologie du village entre vallée humide et coteaux boisés.

1.1.3. - Les voies de communication

C'est la RD.915 qui dessert le bourg depuis Gisors vers Gournay en Bray. Cet axe est également appelé « la route de la mer » Paris-Dieppe. Depuis la RD.915 au Sud du territoire communal, la RD.22 se développe à flanc de coteau vers Flavacourt, La Landelle, Crillon et Marseille en Beauvaisis.

1.2. - SON HISTOIRE

1.2.1. - Aperçu historique

ARNIACUM en 862, ERIGNY en 1088, HERNIACO en 1240, EREIGNICUM en 1257, le village d'Eragny sur Epte est d'origine Gallo romaine. (désignation de primitives arènes)

Pendant la période Carolingienne, le fief est confié à l'abbaye de St. Denis.

A partir de l'an 1000 le fief est confié pour le temporel à un laïc. On voit apparaître la famille de Perthuis au moyen âge jusqu'à la fin de la renaissance.

Puis, le fief passe aux mains des Longueville, Bourbon Conti, Maineville et Bonnières.

En 1788, M. Thomas Hamelin est nommé syndic communal d'Eragny par arrêté du conseil d'état le 8 Août 1788.

En 1789 M. Batardy est le premier maire d'Eragny.

La commune possède une église d'origine romane (1140) très remaniée au XVI^e siècle.

Le mobilier du chœur provient du couvent des carmélites de Gisors (époque Louis XV)

A proximité, se situe « le Manoir », construction typique du XVI^e siècle en briques-pignon et dessins de briques vernissées. C'est l'escalier à vis qui constitue l'originalité de cet édifice, chef d'œuvre comparable à la célèbre vis de St. Gille dans le Gard.

1.3. - LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.3.1. - Le document antérieur

Actuellement, il n'existe aucun document d'urbanisme applicable sur le territoire communal ; les différents actes d'utilisation et d'occupation des sols sont délivrés sur la base du Code de l'Urbanisme et en particulier du Règlement National d'Urbanisme (articles L 111 - 1 et suivants et R 111 - 1 et suivants)

1.3.2. - Le schéma directeur

La commune fait partie du Schéma Directeur du Vexin-Sablons, approuvé le 22 Décembre 1999, en conséquence le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les dispositions de ce document.

2. CHAPITRE II - LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

2.1. - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

2.1.1. - Les monuments historiques

L'atelier et le jardin du peintre Camille PISSARO à Eragny sur Epte ont été inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté en date du 1^{er} Juillet 1998.

Conformément aux législations sur les monuments historiques (loi du 31 Décembre 1913 modifiée) et sur les monuments naturels et les sites (loi du 2 Mai 1930 modifiée) , nécessitant ainsi l'avis de M. l'architecte des bâtiments de France pour tout projet se situant dans le champ de visibilité (périmètre de 500 mètres et co-visibilité de l'immeuble et du bâtiment) ; il s'agit en particulier de :

- De l'atelier et du jardin du peintre Camille PISSARO figurant au cadastre section B, parcelle 378, d'une contenance de 13a 28ca et parcelle 379 d'une contenance de 52a 56ca. Ces parcelles sont situées dans la propriété dite « la Pommeraie » acquise par le peintre en 1892, et où il fit construire son atelier dans le jardin en 1894.

Bon nombre de peintres du mouvement impressionniste sont venu visiter ou habiter chez Pissaro (*Monet, Gauguin, Sisley, Renoir, Guillaumin, Marie Cassatt, Mirbeau...*)

C'est pourquoi, la Commission Régionale du Patrimoine Historique, Archéologique et Ethnologique de la Région de Picardie entendue, en sa séance du 19 Décembre 1996 à considérée que l'atelier et le jardin de Pissaro à Eragny sur Epte présente du point de vue de l'histoire et de l'art, un intérêt public en raison de leur importance exceptionnelle comme source d'inspiration dans l'œuvre de Pissaro et l'histoire du mouvement impressionniste.

2.1.2. - La protection des captages d'eau

Par arrêté préfectoral en date du 8 /12/1992, les périmètres de protection du captage d'eau potable ont été définis :

- le périmètre immédiat sur la parcelle cadastrée section (n° ZK n°3), appartenant à la commune ; à l'intérieur de ce périmètre , tous dépôts , installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage , sont interdits ;
- le périmètre rapproché sur les parcelles cadastrées section (n° ZK n°4, ZK n°5 & ZK 2 en partie), couvrant approximativement un cercle de 250 mètres de rayon autour du captage ;

dans ce périmètre , les activités sont strictement réglementées et certaines contraintes sont renforcées, en particulier , sont interdits le camping , les carrières , les rejets d'eaux usées domestiques par puits d'infiltration (les rejets par épandage souterrain en sol reconstitué sont toutefois autorisés) , l'installation d'établissement de distribution d'huiles et d'hydrocarbures liquides et le stockage souterrain interdits , ... ;

- périmètre éloigné couvrant la parcelle (ZA n°18) . De nombreuses activités sont déconseillées (installations classées , décharges d'ordures ménagères et industrielles , bâtiments d'élevage , carrières , drainages agricoles , ...) et doivent faire l'objet une attention particulière .

2.2. - LES INFORMATIONS JUGÉES UTILES

2.2.1. - Les contraintes archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles signale l'existence de zones à contraintes archéologiques :

Ces informations sont reprises dans l'Arrêté du 18 juillet 2003 portant délimitation des zones archéologiques sur la commune.

- Il s'agit en particulier, du secteur bâti ancien de part et d'autre de la RD915, jusqu'aux limites communales avec la rivière l'Epte, ainsi qu'un secteur au lieu-dit « le gros poirier ».
- ces informations sont à considérer comme un simple état d'avancement des connaissances, n'excluant en rien la possibilité de découvertes ultérieures.

cf. cartographie info jugées utiles.

2.2.2. - Les talwegs

En fonction de la topographie générale de la commune et de la ligne de crête orientée Nord-Sud, plusieurs talwegs principaux ont été définis :

- en relation directe avec la vallée de l'Epte à l'Ouest,
- en limite Est et Sud-Est de la commune vers la vallée de l'Epte.

cf. cartographie

2.3. - LES AUTRES CONTRAINTES

2.3.1. - Le bruit

Eragny sur Epte est traversée par la RD915, voie classée de type 3 et 4 (arrêté préfectoral du 28/12/1999).

Les modalités de ce classement sonore génère des dispositions d'isolement acoustique des constructions de part et d'autre de la voie. (30m et 100m).cf. cartographie au 1/2000e

2.3.2. - Les inondations

Géographiquement, le secteur compris à l'Ouest de la RD915, et plus particulièrement au Nord et au Sud de la commune, est concerné par la crue de la rivière l'Epte.

Pour cela, aucune construction n'est envisagée dans ces secteurs.

cf. cartographie des Plus Hautes Eaux Connues du Bassin Seine-Normandie.

2.3.3. - Les coulées de boue

Compte tenu du relief orienté vers la vallée de l'Epte, des risques de coulées de boues sont susceptibles d'emprunter les talwegs au delà de la ligne SNCF. Au demeurant, un bassin de retenu est implanté au droit du lotissement de la Massionne, afin de réguler le flux hydraulique.

3. CHAPITRE III - LE CADRE NATUREL

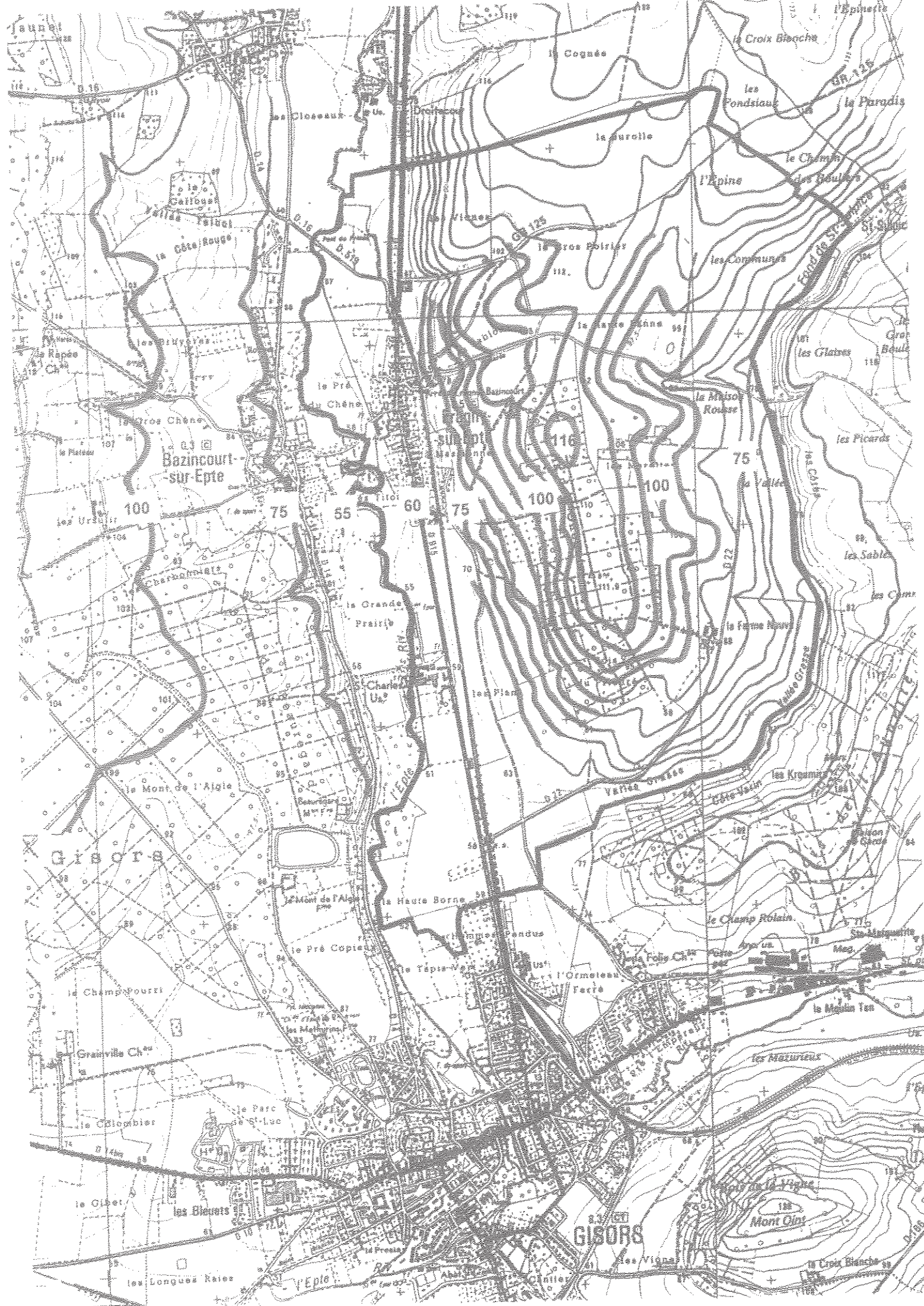
3.1. - LES DONNEES PHYSIQUES

3.1.1. - La géologie

Géologiquement, la commune se situe dans le contexte de plateaux et vallées humides.

On rencontre successivement :

- le complexe de limons indifférencié, (sommet de buttes boisées)
- les colluvions de versants, (bois des Chénots) galets -grés-matrice argilo sableuse.
- le Crétacé, (versants agricoles) craie blanche agricole.
- les colluvions mêlées à des terrains tertiaires glissés (versant de l'Epte) argile-sable-calcaire.
- les alluvions récentes (vallée de l'Epte) silts argileux-sable-argile-tourbes.



3.1.2. - Le relief

Le territoire communal est traversé par un axe Nord-Sud, formé par la RD915 et la voie ferrée. (en limite Ouest).

Il délimite à l'Est la butte boisée, constitué par les bois « des Chesnuts et du Prieuré » (*altitude 116*)

A l'Ouest, au delà de la RD915 (*altitude 60*) s'inscrit la vallée de l'Epte ; (*altitude 55*).

La déclivité depuis la butte boisée, détermine des coteaux ouverts orientés vers la vallée de l'Epte.

Au delà, (coté département de l'Eure) le relief épouse les pentes boisées des bois « de Beauregard et Gisors » (*altitude 75 - 100*)

3.1.3. - L'hydrographie

La rivière l'Epte, détermine la « frontière » départementale avec l'Eure, la Seine Maritime et l'Oise. Elle détermine également la limite communale Ouest d'Eragny.

Elle prend sa source en Seine Maritime et se rejette dans la rivière la Seine.

Sa longueur développée en limite départementale est d'environ 9km 400.

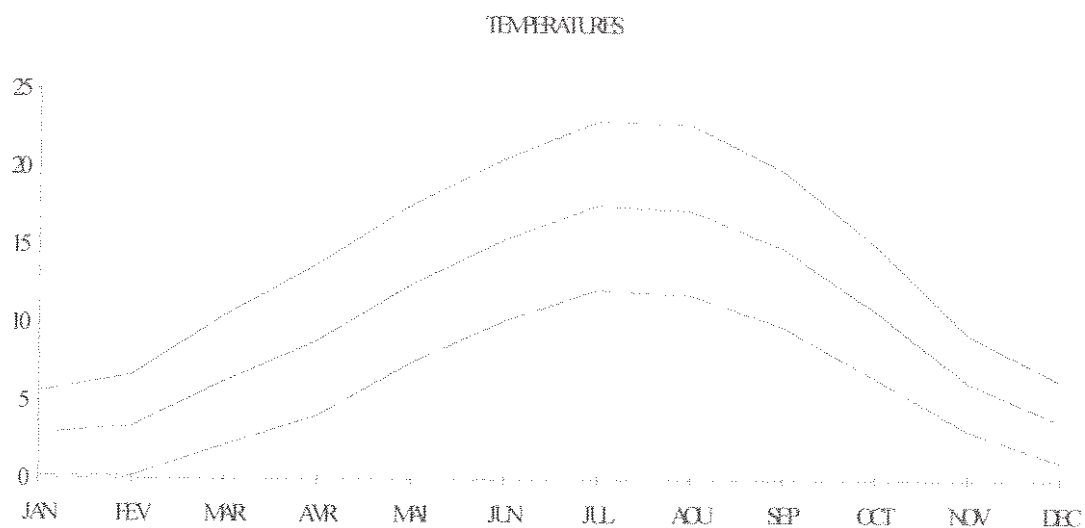
C'est un cours d'eau de 1^{ère} catégorie piscicole, avec objectif de qualité 1.

3.1.4. - Le climat

Il a été appréhendé à partir des données du poste météorologique de la commune de Beauvais , situé à l'altitude 106.5 m.; les données fournies couvrent une période allant de 1946 à 1994 .

- TEMPERATURES MOYENNES MENSUELLES

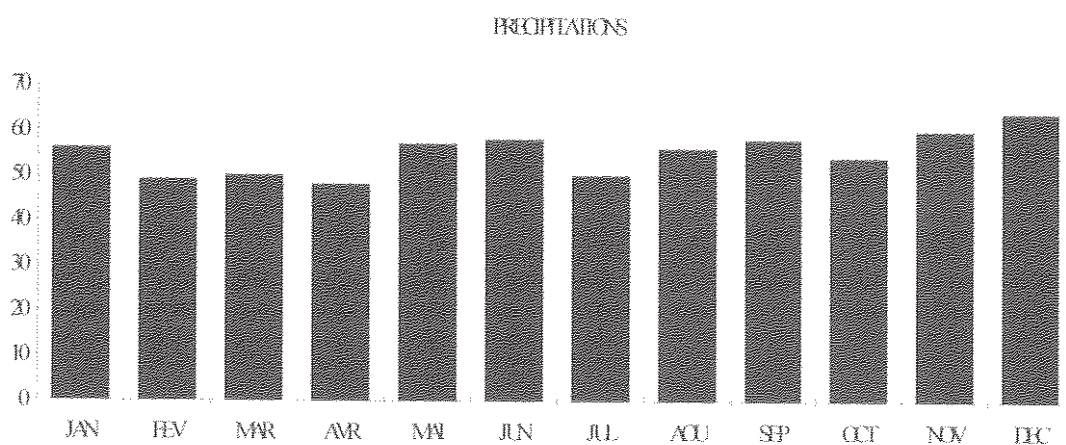
MOIS	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Aou	Sep	Oct	Nov	Déc
MOYENNE	2.9	3.4	6.3	8.9	12.5	15.4	17.6	17.3	14.9	10.9	6.3	3.8
MINIMUM	0.2	0.2	2.2	4.1	7.5	10.2	12.2	11.9	9.9	6.6	3.2	1.2
MAXIMUM	5.6	6.7	10.5	13.8	17.6	20.6	23	22.8	19.9	15.1	9.4	6.4



Les températures sont relativement fraîches toute l'année et tamponnées comme permet de le constater la moyenne annuelle de 10° C . Les écarts thermiques demeurent faibles .

- PRECIPITATIONS MOYENNES MENSUELLES

MOIS	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Aou	Sep	Oct	Nov	Déc
MOYENNE	56	49	50	48	57	58	50	56	58	54	60	64



Les précipitations sont peu importantes avec une moyenne annuelle de 661 mm. d'eau mais très uniformément réparties sur l'ensemble de l'année . Elles tombent en moyenne 171 jours par an .

Ces caractéristiques témoignent de l'influence des flux d'Ouest sur la climatologie d'autant que le Nord - Ouest est très ouvert et que les influences océaniques ne sont que peu tamponnées .

3.2. - LES PAYSAGES NATURELS

3.2.1. - Les grandes entités paysagères

Le territoire communal présente plusieurs faciès du point de vue paysager .

- Il s'agit d'une part d'un bourg linéaire développé en cordon le long de la RD915 et de la ligne SNCF, avec d'importantes ouvertures visuelles à l'Ouest sur la vallée de l'Epte et coteaux boisés au - de là.
- A l'Est, c'est le plateau agricole surmonté par les boisements du bois des Chénots.

3.2.2. - Les éléments marquants du paysage

C'est à la faveur de la RD915 et de la ligne SNCF, que s'est développé le bourg.

Hormis l'habitat traditionnel étiré le long de la voie, le territoire communal est ponctué de bâtiments à usage agricole ou industriel :

- sur le coteau à l'Est, « la ferme du Pré » à vocation d'élevage industriel,(production d'œufs),
- en limite Est « la ferme Neuve » à vocation agricole-céréalière,
- au Sud, les établissements « Milleret » ensachage de produits fertilisants.
- à l'Ouest de la RD915, le complexe industriel « Diosynth France Organon » industrie pharmaceutique.

Ces divers bâtiments de part leurs volumes et leur implantation, sont des éléments qui ponctuent le paysage du bourg d'Eragny.

4. CHAPITRE IV - LE CADRE BATI

4.1. - LA STRUCTURE URBAINE

4.1.1. - L'évolution urbaine

La commune d'Eragny, s'est développée traditionnellement de part et d'autre de la RD915, axe structurant parallèle à la vallée de l'Epte.

Préalablement, le bourg avait une vocation agricole forte et comptait de nombreuses exploitations jusqu'au début du 19^{ème} siècle.

En 1825, la création d'une usine de « *blanchiment* » installée près d'un moulin qui lui fournissait la force motrice, puis fabrique de feutre en 1904, a permis le développement du secteur Sud de la commune au lieu-dit St. CHARLES du nom de son fondateur. (*Charles Davillier*)

Abandonnée après la première guerre mondiale, ce secteur a trouvé une reconversion au travers de l'industrie pharmaceutique.

4.1.2. - Le tissu urbain actuel

Le bourg d'Eragny a gardé les stigmates de son évolution urbaine depuis le début du siècle.

- agglomération étirée le long de la RD915 « route Paris-Dieppe »
- habitat linéaire regroupé autour du « pôle St Charles »
- création du lotissement « la Massionne » en limite du coteau Est.

4.2. - LES TYPOLOGIES DU BATI ET L'ARCHITECTURE

4.2.1. - Le bâti ancien ; les formes traditionnelles

4.2.1.1. - Les fermes, le bâti d'origine agricole

La « ferme Neuve », située au sud-est de la commune, reste le témoin de l'activité rurale importante qui caractérisait le bourg d'Eragny dès la fin du 18^{ème} siècle.

4.2.1.2. - Le bâti ancien de type urbain

Au début du 19^{ème} siècle, l'agglomération comptait 90 maisons, mais 35 de plus vers 1850 et fait assez exceptionnel, les trois-quarts couvertes de tuiles, les autres encore de chaume. La richesse relative du village provient de la présence de la filature St. Charles installée en 1825, provoquant un accroissement important de population.

4.2.1.3. - La maison bourgeoise

Outre le « Château St. Charles », habitation de caractère liée aux activités du secteur économique du début du siècle, au centre du bourg, se situe « la Pommeraie » vaste propriété entourée d'un jardin, acquise en Avril 1892 par le peintre Camille Pissaro. Elle fut le siège de rencontre de nombreux peintres du mouvement impressionniste, et conserve dans le jardin « l'atelier » que le peintre avait fait édifier en 1894. (inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques -1^{er} Juillet 1998-)

Au centre du village, se dresse « le Manoir », imposante construction de brique du début du 16^{ème} siècle. C'est l'escalier qui constitue l'originalité du bâtiment ainsi que l'appareillage de briques noires sur le pignon. Il est aujourd'hui le siège d'une exploitation agricole.

4.2.1.4. - Les usines ou manufactures anciennes (XIX^{ème} siècle)

Il ne reste plus désormais de bâtiments attestants de la période faste d'Eragny au début du siècle cependant, on notera que le hameau « St Charles » doit son nom à *Charles Davillier* qui créa la filature en 1825, qui devint fabrique de feutre en 1904, puis reprise en 1931 par les laboratoires Endopencrine ; et dès 1936 Organon, puis Diosynth France.

4.2.2. - Le bâti récent (après 1945)

4.2.2.1. - Le pavillonnaire et les grandes zones résidentielles :

Dès 1972, a été réalisé au lieu-dit « la Massionne », une opération de type lotissement en 3 tranches. Une première tranche de 17 lots raccordée à la rue Michelet, puis une seconde tranche de 17 lots en continuité, et enfin une troisième tranche de 24 lots formant bouclage avec la rue de la Cavé.

Cet ensemble compte aujourd'hui une soixantaine de maisons à flanc de coteau, et forme la nouvelle « trame urbaine » d'Eragny.

4.2.2.2. - Les bâtiments d'activités économiques , commerciales ; usines et entreprises ,

Sur le territoire communal, en bordure de la RD915 , le hameau de St Charles demeure le siège de l'activité économique avec d'une part à l'ouest le complexe Diosynth-Organon puis à l'est au delà de la voie ferrée les Ets. Milleret.(produits fertilisants).

Au nord est, la Ferme du Pré (production d'œufs).

4.3. - LES PAYSAGES URBAINS

4.3.1. - Les entrées de ville et les espaces périphériques

L'axe de la RD915 forme « l'arête » principale du bourg, qui connaît deux contraintes majeures :

- le fond de vallée humide à l'Ouest,
- la voie ferrée puis le coteau à l'Est.

C'est depuis cet axe, le moyen de percevoir le paysage environnant qui, du Nord au Sud détermine des perceptions différentes :

- Sortie de l'agglomération de Gisors,
- Entrée d'Eragny et complexe important « St. Charles »,
- Urbanisation linéaire du bourg en séquences parallèles de part et d'autre de la RD915,
- Espaces ouverts sur coteaux et vallée humide d'Est en Ouest.

4.3.2. Les éléments marquants du paysage

Tournée vers le Vexin Normand, la vallée de l'Epte est une large vallée ouverte industrialisée et urbanisée. Le versant Est de la vallée est en grande partie cultivé et surmonté de boisements.

Le fond de vallée est cultivé mais présente quelques belles prairies humides pâturées et des peupleraies.

5. CHAPITRE V - LES EQUIPEMENTS

5.1. - LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

5.1.1. - Les routes

La Route Départementale (RD915) est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres.

La traversée du territoire communal est classée en catégorie 3 & 4, ce classement impose des distances de recul et d'isolement acoustique. *Le plan au 1/2000^e reprend ces informations.*

5.1.2. - La voie ferrée

La voie ferrée Paris-Gisors-Serqueux traverse le territoire communal en parallèle de la RD915. Il n'y a plus d'arrêt voyageurs au niveau de la commune, un embranchement dessert les Ets. Milleret.

5.1.3. - Les transports

Une ligne de transport par cars assure quotidiennement la liaison entre Gisors-Serqueux-et Gournay en Bray.

5.1.4. - Les différents réseaux

5.1.4.1. - L'eau potable

La commune dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable . Le captage est situé au lieu-dit « le Pré du Chêne ». Débit d'exploitation : 30m³/h.

Depuis le réservoir situé sur le Cvo n°7, la distribution en eau potable se fait en 200mm. Jusqu'à l'embranchement de la rue de la Cavée et du lotissement de la Massionne, puis en 150mm., 100mm, et 80mm.dans l'artère principale (rue Camille Pissaro)

5.1.4.2. - La défense incendie

N°	Adresse	Hydrants	diamètre conduite	Débit (m ³) 1 bar	Pression (Kg)
1	20 Rue Michelet	PI 100	100	70	2
2	Rue Pissaro (face école)	PI 65	80	60	4
3	24 Rue Pissaro	PI 65	80	60	4
4	23 Rue Pissaro	PI 65	80	60	4
5	33 Rue Michelet	PI 100	100	100	2
6	60 Rue Pissaro	PI 65	80	60	3.5

7	Rue Pissaro (parking poste)	PI 65	80	60	3.5
8	22 Rue de Gagny	PI 65	60	34	4
9	82 Rue Pissaro	PI 65	80	60	3.5
10	63 Rue Pissaro	PI 65	100	70	3.5
11	5 Rue de la cavée	PI 65	80	65	4
12	Rue des petites vignes / rue de la cavée	PI 65	100	50	2
13	92 Rue Pissaro	PI 65	80	60	3
14	49 Rue Michelet	PI 100	150	75	2.5

5.1.4.3. - L'assainissement (les eaux usées et pluviales)

La commune dispose actuellement d'un réseau collectif d'assainissement uniquement pour la partie urbanisée ancienne et le lotissement de la Massionne. Le rejet s'effectue en point bas vers la rivière l'Epte.

Chaque habitation nouvelle, devra se raccorder sur le réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales des voiries sont recueillies par des grilles avalloirs et dirigées dans des fossés, puis vers l'exutoire naturel de l'Epte.

Le SITEUBE, prévoit la construction d'une station d'épuration de type boues activées en aération prolongée d'une capacité minimale de l'ordre de 1200 équivalents-habitants.

La collectivité a porté son choix pour le site d'implantation des ouvrages au Sud de la commune (rive gauche de l'Epte) *Emplacement Réserve n° 2*.

Plusieurs raisons ont présidé au choix de cet emplacement :

- position à l'aval hydraulique des périmètres de protection du captage d'eau potable de la commune,
- proximité d'un exutoire constitué par l'Epte,
- éloignement des lieux d'habitation (> 400m)
- possibilité d'aménager un accès desservant la station depuis la RD915,
- orientation par rapport aux vents dominants,
- maîtrise foncière des terrains nécessaires
- absence d'inondabilité des terrains (mémoire des anciens habitants)

5.1.4.4. - Le traitement des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif) est effectuée deux fois par semaine, par la Communauté de Communes du Vexin Thelle.

5.1.4.5. - La desserte électrique

Le réseau est géré par E.D.F. .

Les raccordements des constructions nouvelles au réseau d'alimentation ne posent pas de difficultés particulières .

5.1.4.6. - La desserte en gaz

Une canalisation de distribution de gaz haute pression Ø 80 traverse le territoire communal à l'Est de la RD915. Elle dessert les installations industrielles au hameau St Charles, ainsi que quelques habitations du centre bourg au moyen d'un piquage via le CR9.

5.1.4.7. - La desserte téléphonique

La commune est équipée convenablement ; de simples extensions seront nécessaires .

5.2. - LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

5.2.1. - Les équipements et les services publics

- La mairie située au cœur du village, dispose de part et d'autre de la Rue principale d'un bureau – secrétariat, d'une salle de réunions attenante au groupe scolaire, ainsi que d'une aire de stationnement récemment aménagée.
- Le cimetière; est situé à la sortie nord de la commune, son extension n'est pas envisagé.

5.2.2. - Les équipements culturels

L'église située au centre du village, en bordure de la RD915, est d'origine romane.
Très remaniée au 16^e siècle, elle comporte une petite chapelle seigneuriale rajouté en 1747.
A l'extérieur croix de pierre - piédestal octogone (XVe), moulures gothiques sur les quatres faces, écus munis d'emblèmes héraldiques.
Elle renferme un mobilier de chœur (époque Louis XV) en provenance du couvent des carmélites de Gisors.

5.2.3. - Les équipements sportifs

La commune dispose d'une aire multifonctions ainsi que de courts de tennis.

5.2.4. - Les équipements scolaires

L'école maternelle, située au Sud du bourg, est constituée d'une classe.

L'école primaire, située autour du complexe de la Mairie, comporte aujourd'hui deux classes.

Les effectifs pour ces dernières années sont de :

	année scolaire 1995 - 1996	année scolaire 1996 - 1997	année scolaire 1997 - 1998	année scolaire 1998 - 1999	année scolaire 1999 - 2000
ECOLE MATERNELLE	19	26	24	24	22
ECOLE PRIMAIRE	37	38	40	33	28

Les enfants au sortir de l'école primaire, vont ensuite au collège à Gisors.

Un ramassage scolaire gratuit par cars est assuré par le Conseil Général.

5.3. - LA VIE ASSOCIATIVE

La commune compte plusieurs associations : Anciens combattants, bibliothèque, Comité des fêtes, Club Tennis St. Charles, Pêche & Chasse.

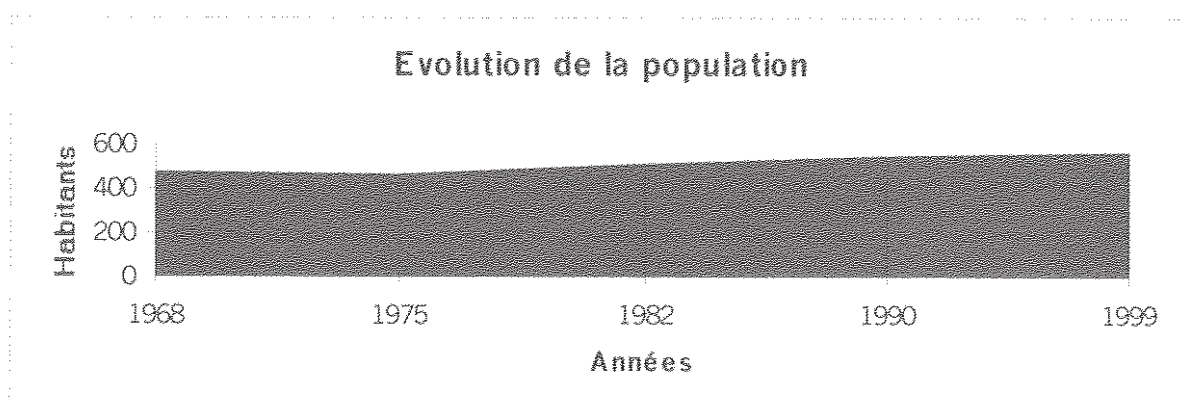
6. CHAPITRE VI - LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

6.1. - LA DEMOGRAPHIE

6.1.1. - L'évolution récente de la population

A partir des recensements établis par l'I.N.S.E.E. , la population de la commune a évolué de la façon suivante :

ANNEES	1968	1975	1982	1990	1999
POPULATION (HABITANTS)	475	461	508	542	552



Entre 1968 et 1982 la population a stagné, laissant apparaître un fléchissement en 1975 .Depuis, de 1982 à 1999 un accroissement sensible s'amorce.

POPULATION SANS DOUBLE COMPTE

	1975	évol 75-82	1982	évol 82-90	1990	évol 90-99	1999
Population	461	47	508	34	542	10	552

Mouvement naturel		8		3		20	
Solde migratoire		39		31		-10	

6.1.2. - L'évolution des taux de variation

L'évolution de la population est fonction d'une part du mouvement naturel (naissances et décès enregistrés) et d'autre part du solde migratoire .

PERIODES	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 -1999
ERAGNY SUR EPTE	- 0,43%	1,39%	0,81%	0,2%
OISE	-	1,25%	1,16%	0,61%
CANTON DE CHAUMONT	-	2,68%	2%	0,88%

Les données (1968-1990) font apparaître une progression du taux de croissance de la population due essentiellement à l'importance du solde migratoire, qui indique une arrivée de population entre 1975 et 1982 (+ 1,15%)

6.1.3. - La taille des ménages

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES LES COMPOSANT EN 1990	1	2	3	4	5	6 et +
ÉRAGNY-SUR-EPTE	23 %	28,5 %	22 %	15,5 %	7,5 %	3,5 %
CANTON DE CHAUMONT	18,13 %	26,13 %	20,81 %	20,85 %	9,75 %	4,33 %
OISE	20,18 %	27,73 %	19,98 %	18,57 %	8,78 %	4,76 %

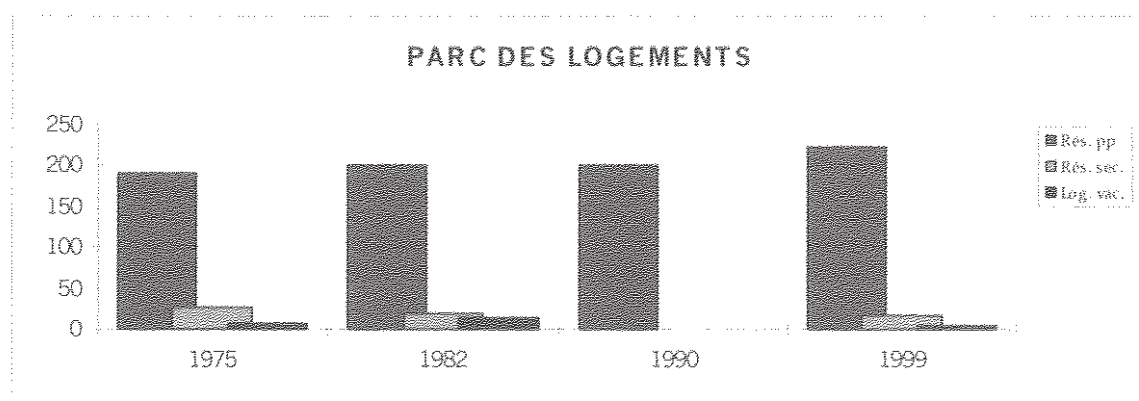
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES LES COMPOSANT EN 1999	1	2	3	4	5	6 et +
ÉRAGNY-SUR-EPTE	27,68 %	32,59 %	18,75 %	11,61 %	6,25 %	3,13 %
CANTON DE CHAUMONT-	20,58 %	30,59 %	18,88 %	18,72 %	8,32 %	2,91 %
OISE	23,32 %	30,53 %	18,7 %	16,54 %	7,28 %	3,63 %

6.2. - LA CONSTRUCTION ET LE LOGEMENT

6.2.1. - Le parc de logements

L'évolution du parc de logements est analysée à partir des données provenant des recensements généraux de la population (1999).

ANNEES	1982	1990	1999
PARC DE LOGEMENTS			
RÉSIDENCES PRINCIPALES	192	200	224
RÉSIDENCES SECONDAIRES	28	17	10
LOGEMENTS VACANTS	8	14	5



On constate depuis 1982, une augmentation progressive des résidences principales avec une pointe entre 1995-1999 ; tandis que le parc de résidences secondaires fléchit passant de 28 en 1982 à 10 en 1999.

Le nombre de logement vacants subit le même phénomène, passant de 14 en 1990 à 5 en 1999.

6.2.2. - Les caractéristiques des résidences principales

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces.

1 pièce	4,5%
2 pièces	11,6%

3 pièces	17,4%
4 pièces	27,2%
5 pièces et plus	39,3%

Nombre de résidences principales selon le statut d'occupation.

propriétaire	79%
Locataire, sous-loc.	16,5%
Logé gratuitement	4,5%

6.2.3. - Les logements selon l'époque d'achèvement

Ces données récentes proviennent des statistiques de la construction établies à partir des demandes de permis de construire enregistrées en mairie et du suivi de la construction (déclaration d'achèvement de travaux)

Avant 1949	64,9%
de 1949 à 1974	10,2%
de 1975 à 1981	13,1%
de 1982 à 1989	4,9%
1990 ou après	6,9%

6.3. - LES EMPLOIS

6.3.1. - La population active, le chômage.

Ces chiffres sont issus des derniers recensements généraux de la population réalisés par l'I.N.S.E.E.(1999)

	Hommes	Femmes	Total
Actifs occupés	92,9%	87,2%	90,2%
Chômeurs	7,1%	12,8%	9,8%
nombre - Total	141	125	266

observations : Sur la commune d'Eragny, le taux de chômage a augmenté entre 1982 et 1990 passant de 6,6% à 9,8%, pourcentage semblable à la moyenne départementale (9,6%) et inférieur à la moyenne régionale (11,7%).

6.4. - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.4.1. - L'économie locale

La population active :

En 1990, 240 habitants d'Eragny sur Epte avaient un emploi. La mobilité professionnelle était élevée : 73% des habitants en activité travaillaient hors de la commune, pour moitié en région parisienne, et pour moitié dans l'Eure (Gisors).

Le revenu moyen par foyer fiscal a connu une diminution considérable sur la période 1990-1993. S'il demeure supérieur au revenu moyen départemental, il se situe au dessous du revenu moyen du Vexin Sablons, et devient largement inférieur au revenu moyen du canton de Chaumont en Vexin.

6.4.2. - Le secteur primaire (l'agriculture)

Sur l'ensemble du territoire communal, il existe 2 fermes en exploitation .

- la « ferme Neuve » cultures céréalières.
- La « ferme du Manoir » culture & élevage.

6.4.3. - Le secteur secondaire (l'artisanat et l'industrie)

Type d'activité	Nature	Nombre d'étab ^{ts}	Nombre d'employés	Localisation
Artisanat-bâtiment	Maçon	1	1+1	centre bourg
	Réparateur de tentes	1		
Industrie et activités assimilées	Usine « St.Charles» groupe AKZO-ORGANON »	2	300	Hameau St. Charles
	Ferme du Pré	1	60	Nord-Est commune
	Etablissement MILLERET	1	8	Hameau St.Charles

6.4.4. - Le secteur tertiaire (les services)

(Source Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise , actualisée par la commune)

Type d'activité	Nature	Nombre d'étabts	Nombre d'employés	Localisation
Commerces alimentaires	Boucherie - alimentation	1	1	Centre bourg
Commerces non alimentaires	Facteur d'orgue	1	1	Centre bourg
Activités liées à l'automobile	Contrôle technique	1		Centre bourg

7. CONCLUSIONS - ATOUTS ET FAIBLESSES

Atouts majeurs :

- *La proximité de Gisors,*
- *Un réseau adapté,*
- *Un cadre de vie encore rural,*
- *Un bâti de caractère à préserver,*
- *Un environnement de qualité,*
- *Des potentialités d'accueil.*

oooooooooooooooooooooooooooo

Eragny sur Epte, est une commune « vivante » du point de vue pôle d'emplois. En effet, dès 1990 les diverses entreprises installées sur la commune accueillaient 248 salariés.

La commune d'Eragny sur Epte est située dans le bassin d'habitat du Vexin-Thelle et sur le canton de Chaumont. Depuis 1982, le Vexin - Thelle connaît une croissance démographique importante due à un solde migratoire positif.

L'indice de jeunesse particulièrement élevé, couplé à l'importance du taux d'occupation des résidences principales témoignent des besoins évidents de décohabitation à satisfaire à moyen terme.

La commune est concernée par la déviation de Gisors, qui à terme débouchera sur la RD915.

Cet espace compris entre la voie nouvelle et la limite du territoire de Gisors devra permettre l'implantation d'une zone d'activité tertiaire.

Morphologiquement, le paysage se déploie entre vallée humide et coteaux boisés ; c'est pourquoi, il est envisagé une extension urbaine de la commune en prolongement du lotissement de « la Massionne », secteur potentiellement attractif du point de vue paysage et équipements.

Aussi, au chapitre 2^{ème} partie sera développée la justification du choix des zones à urbaniser.

B - LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

1.1.	- LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA COMMUNE	26
1.2.	- LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET RURAL	27
1.3.	- LA QUALITÉ DU CADRE BATI	29
2.	<u>CHAPITRE II - LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT</u>	30
2.1.	- L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE RÉCENTE	30
2.2.	EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE 1975 À 1999	30
2.3.	EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE SUR LA COMMUNE	31
2.4.	EVOLUTION DES MÉNAGES SUR LA COMMUNE	32
2.5.	- HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT	33
3.	<u>CHAPITRE IV - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS EN FONCTION DES BESOINS</u>	34
3.1.	- LE DÉVELOPPEMENT ET L'ENVIRONNEMENT	34

CHAPITRE I - LES OBJECTIFS QUALITATIFS

1.1. - LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA COMMUNE

1.1.1. - Améliorer les conditions de vie des habitants

La commune d'Eragny sur Epte, envisage de dynamiser le centre bourg en accueillant de nouvelles populations. Pour cela, elle s'est fixée des objectifs en veillant à la qualité et à l'intégration de l'architecture nouvelle en respectant la typologie du tissu ancien et en prévoyant un développement spatial mesuré et structuré.

Le présent document d'urbanisme prévoit donc un secteur 1AUh (à vocation habitat), au lieu-dit « les Fourets », comprenant une quarantaine de parcelles à bâtir.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Maintenir les équipements existants (école , commerces , services , ..)*
- *préserver les commerces existants et favoriser de nouvelles implantations*
- *Permettre aux anciens de rester au village*
- *Développer les activités de sport et de loisirs*
- *Conserver les activités existantes et permettre leur développement*

1.1.2. - Valoriser le patrimoine naturel, historique et architectural

Le territoire s'inscrit dans le paysage du « Vexin Normand », au seuil de la vallée de l'Epte, largement ouverte à l'urbanisation. Son versant Est, est en grande partie cultivé et surmonté de boisements. Le fond de vallée est cultivé, et présente quelques belles prairies humides pâturées et des peupleraies.

Le territoire communal est traversé par un axe routier important, (RD915).

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Eviter l'urbanisation anarchique , source de mitage du paysage*
- *Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine*
- *Préserver le caractère du centre du village*
- *Préserver le caractère rural de la commune*

1.1.3. - Dynamiser la vie de la commune

La priorité principale de la commune est d'autoriser un développement démographique contrôlé et mesuré, tout en ajustant son rythme de construction à la capacité d'accompagnement en matière d'équipement. Elle souhaite également pouvoir accueillir des artisans, enfin développer sa zone d'activité « la Haute Borne ».

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Autoriser un développement démographique contrôlé et équilibré*
- *Maîtriser le développement de l'habitat et ajuster son rythme de construction à la capacité d'accompagnement en matière d'équipement*
- *Permettre aux artisans locaux de pouvoir se développer sur la commune*
- *Permettre l'aménagement de zones d'activités afin d'accueillir de nouvelles entreprises*
- *Prévoir un développement spatial mesuré et structuré*

1.2. - LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET RURAL

1.2.1. - Interdire l'urbanisation dans les zones de risques ou de nuisances

Un certain nombre de talwegs traversent le territoire communal, le secteur de vallée de l'Epte, rend les terrains riverains inondables, c'est pourquoi la commune tient par le biais du PLU, à interdire toutes constructions.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

	RAPPORT DE	I ^{ère} PARTIE
ERAGNY SUR EPTE	PRESENTATION	PAGE 27
	OCTOBRE 2006	

- *Rendre inconstructible les secteurs dangereux (périmètres « SEVESO » , activités polluantes , cavités souterraines , zones inondables...)*
- *Protéger les talwegs et les zones humides*

1.2.2. - Assurer la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

La commune d'Eragny sur Epte, est très sensible aux paysages de son territoire. Du fait de son appartenance « aux paysages modèles » de l'école impressionniste, elle reste vigilante au regard de son développement future.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Préserver les sites remarquables*
- *Classer les espaces boisés*
- *Assurer une protection soutenue de l'environnement*
- *Eviter toute construction dans les espaces sensibles*
- *Valoriser la perception des éléments marquant le paysage*

1.2.3. - Garantir la pérennité des exploitations agricoles

Il existe deux exploitations agricoles sur le territoire communal, la municipalité souhaite protéger ces exploitations et permettre leur extensions.

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Permettre le développement des activités agricoles*
- *Protéger l'espace agricole vis à vis de l'urbanisation*

1.2.4. - Limiter les phénomènes de dégradation des paysages et de mitage de l'espace périurbain

Afin de répondre favorablement aux demandes d'intégration de zone d'activités ou de zones à urbaniser, des études spécifiques figurent en annexes. (études ARVAL)

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Valoriser les entrées de ville*
- *Sauvegarder les jardins*

1.3. - LA QUALITÉ DU CADRE BATI

1.3.1. - Préserver la qualité du bâti

La municipalité envisage d'améliorer les conditions de circulation et de transport, et plus particulièrement renforcer la sécurité des habitants. Pour cela, un carrefour giratoire devrait à terme marquer l'entrée sud du bourg afin de réguler la circulation de transit. De même, dans la zone d'extension urbaine, la priorité sera donnée au déplacement piétons. (sentes, espaces verts...)

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *Eviter l'urbanisation linéaire.*
- *Imposer le caractère et l'architecture du bâti ancien*
- *Améliorer les conditions de circulation et de transport*

1.3.2. - Répartir harmonieusement les lieux d'activités et d'habitat

Le présent document d'urbanisme s'efforcera de répartir harmonieusement les zones d'activités et lieux d'habitats. Pour cela, les zones d'activités économiques se situent à l'entrée du bourg, tandis que la zone d'extension habitat occupe « le quartier centre-bourg ».

RAPPEL DES OBJECTIFS :

- *favoriser l'implantation au sein du bâti des activités commerciales , de bureaux*

- renforcer et conforter le bâti existant.

2. CHAPITRE II - LES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

2.1. - L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE RÉCENTE

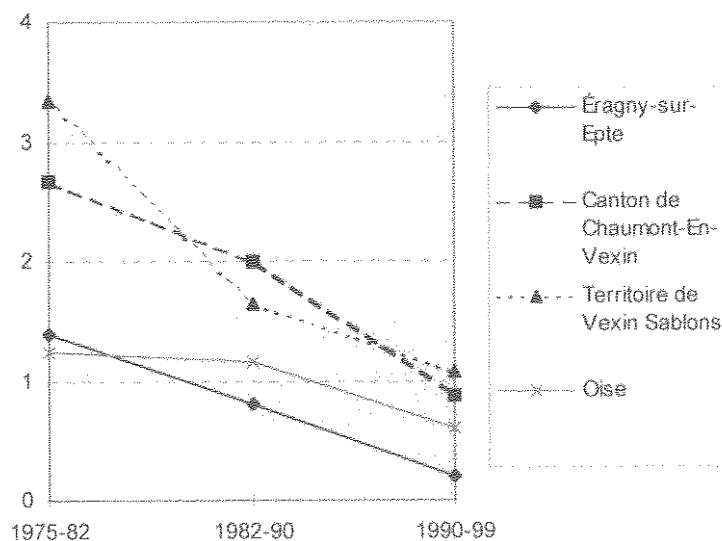
2.2. Evolution démographique de 1975 à 1999

Population (sans double compte) de Éragny-sur-Epte :

	1975	évol 75-82	1982	évol 82-90	1990	évol 90-99	1999
Population	461	47	508	34	542	10	552
Mouvement naturel		8		3		20	
Solde migratoire		39		31		-10	

Taux de variation annuel de la population (sans double compte) de :

	1975-82	1982-90	1990-99
ERAGNY-sur-EPTE	1,39	0,81	0,2
OISE	1,25	1,16	0,61
canton de CHAUMONT-en-VEXIN	2,68	2	0,88



2.3. Evolution de la population par tranche d'âge sur la commune

Évolution de la population par tranche d'âge en 1999	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Éragny-sur-Epte	138 24,91%	134 24,19%	167 30,14%	73 13,18%	42 7,58%
Canton de Chaumont-En-Vexin	4629 28,03%	4071 24,65%	4875 29,52%	1822 11,03%	1118 6,77%
Oise	215512 28,12%	218807 28,55%	204840 26,73%	84827 11,07%	42327 5,52%

Évolution de la population par tranche d'âge en 1990	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Éragny-sur-Epte	144 26,67%	165 30,56%	134 24,81%	58 10,74%	39 7,22%
Canton de Chaumont-en-Vexin	4671 30,6%	4448 29,14%	3566 23,36%	1517 9,94%	1062 6,96%
Oise	221802 30,56%	226902 31,27%	166856 22,99%	72766 10,03%	37364 5,15%

		RA-RECEITS										RA-EXPENSES										HYPOCURE REVIEW									
		2018					2019					2020					2021					2022									
		2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022					
Administrative	14,27	2,20	2,14	1,60	1,50	1,42	2,20	2,14	1,60	1,50	1,42	2,20	2,14	1,60	1,50	1,42	2,20	2,14	1,60	1,50	1,42	2,20	2,14	1,60	1,50	1,42					
Administrative	2,91	4,40	1,99	4,40	4,40	2,91	4,40	1,99	4,40	4,40	2,91	4,40	1,99	4,40	4,40	2,91	4,40	1,99	4,40	4,40	2,91	4,40	1,99	4,40	4,40						
Administrative	2,12	2,99	1,99	2,12	2,12	2,12	2,99	1,99	2,12	2,12	2,12	2,99	1,99	2,12	2,12	2,12	2,99	1,99	2,12	2,12	2,12	2,99	1,99	2,12	2,12						
Administrative	3,50	1,50	3,33	1,50	1,50	3,50	1,50	3,33	1,50	1,50	3,50	1,50	3,33	1,50	1,50	3,50	1,50	3,33	1,50	1,50	3,50	1,50	3,33	1,50	1,50						
Administrative	2,74	2,59	0,88	2,74	2,74	2,74	2,59	0,88	2,74	2,74	2,74	2,59	0,88	2,74	2,74	2,74	2,59	0,88	2,74	2,74	2,74	2,59	0,88	2,74	2,74						
Administrative	5,95	8,30	1,99	5,95	5,95	5,95	8,30	1,99	5,95	5,95	5,95	8,30	1,99	5,95	5,95	5,95	8,30	1,99	5,95	5,95	5,95	8,30	1,99	5,95	5,95						
Administrative	7,94	6,17	3,34	7,94	7,94	7,94	6,17	3,34	7,94	7,94	7,94	6,17	3,34	7,94	7,94	7,94	6,17	3,34	7,94	7,94	7,94	6,17	3,34	7,94	7,94						
Administrative	4,99	4,41	1,34	4,99	4,99	4,99	4,41	1,34	4,99	4,99	4,99	4,41	1,34	4,99	4,99	4,99	4,41	1,34	4,99	4,99	4,99	4,41	1,34	4,99	4,99						
Administrative	5,11	2,76	1,34	5,11	5,11	5,11	2,76	1,34	5,11	5,11	5,11	2,76	1,34	5,11	5,11	5,11	2,76	1,34	5,11	5,11	5,11	2,76	1,34	5,11	5,11						
Administrative	4,43	5,98	0,99	4,43	4,43	4,43	5,98	0,99	4,43	4,43	4,43	5,98	0,99	4,43	4,43	4,43	5,98	0,99	4,43	4,43	4,43	5,98	0,99	4,43	4,43						
Administrative	1,69	1,69	0,99	1,69	1,69	1,69	1,69	0,99	1,69	1,69	1,69	1,69	0,99	1,69	1,69	1,69	1,69	0,99	1,69	1,69	1,69	1,69	0,99	1,69	1,69						
Administrative	5,47	1,03	2,80	5,47	5,47	5,47	1,03	2,80	5,47	5,47	5,47	1,03	2,80	5,47	5,47	5,47	1,03	2,80	5,47	5,47	5,47	1,03	2,80	5,47	5,47						
Administrative	9,2	9,2	0,25	9,2	9,2	9,2	9,2	0,25	9,2	9,2	9,2	9,2	0,25	9,2	9,2	9,2	9,2	0,25	9,2	9,2	9,2	9,2	0,25	9,2	9,2						
Administrative	5,2	1,40	1,99	5,2	5,2	5,2	1,40	1,99	5,2	5,2	5,2	1,40	1,99	5,2	5,2	5,2	1,40	1,99	5,2	5,2	5,2	1,40	1,99	5,2							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10							
Administrative	1,55	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65	1,65	1,55	1,55	1,65	1,65							
Administrative	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10	2,61	1,75	5,10	5,10	5,10										

Les conséquences de ce choix

Aux vues de l'évolution démographique observée depuis plus de 30 ans sur chacune des communes du territoire, la croissance retenue pour les seize années à venir demande globalement un effort important de la part de l'ensemble des communes.

Elle nécessite la mise en oeuvre de politiques d'aménagement et d'urbanisme aux objectifs forts pour maîtriser les disponibilités foncières afin de limiter les possibilités de constructions nouvelles, mais aussi pour intervenir sur le marché immobilier afin d'encadrer les mutations dans le parc-logement (transformation de bâtiments en plusieurs logements, changement d'affectation de locaux etc.).

Il convient d'ailleurs de rappeler que l'accroissement d'un foyer par an ne traduit pas obligatoirement par la réalisation d'une construction neuve. Ainsi, les élus n'ont pas la capacité de maîtriser totalement l'évolution du parc-logement puisque les phénomènes tels que le renouvellement de la population au sein du parc (remplacement d'une personne seule par un couple avec enfants dans une même habitation) ou la transformation des résidences secondaires en résidences principales, ne peuvent être contrôlés.

L'élaboration ou la révision des POS paraît fondamentalement à la maîtrise de la croissance démographique soulignée par les élus et donc préconisée par les orientations du schéma directeur. Cela est d'autant plus vrai dans les villages où les disponibilités foncières, notamment dans les dents creuses, peuvent être nombreuses.

les adjectifs des POS devront alors être recodés sur ces orientations. Les différents moyens à la disposition des communes pour inciter à une plus grande maîtrise des marchés foncier et immobilier, sont évoqués ci-après.

Le mise en place d'un comité de suivi du
schéma directeur est la meilleure garantie
pour veiller au respect des taux et pour les
ajuster ponctuellement sur une période
donnée plus particulièrement dans les villages
où la réalisation d'une opération sur une ou
deux années peut provoquer un
dépassement sensible du seuil fixé.

Echéance d'usage

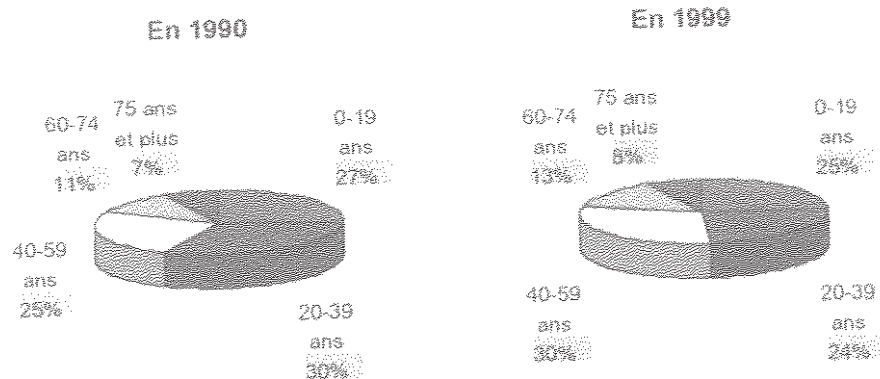
Le schéma directeur est élaboré à une échéance qui doit être déterminée, ne résultant d'aucun texte légal ou réglementaire.

Les élus du territoire ont retenu l'échéance de 2015 qui correspond à 16 ans à compter de son approbation et à 20 ans à compter du commencement de la phase diagnostic. Afin de faciliter le suivi de l'évolution démographique, le passage de la croissance peut se faire par trois étapes de 4 ans chacune, soit 2003, 2007 et 2011.

A chacune des trois dates précises ci-dessus, le comité de suivi du schéma directeur pourra constater le respect ou non des seuils fixés pour chaque commune. Ces constatations pourront servir à justifier le refus d'ouvrir à l'urbanisation des zones NA dans les communes ayant dépassé le seuil de référence.

Certaines dérogations d'une phase à l'autre peuvent être tolérées pour répondre à des projets d'ensemble réalisés sur plusieurs années ou à l'accueil de population nouvelle à la suite d'un développement économique rapide (implantation d'une ou plusieurs grandes sociétés par exemple).

Le tableau ci-contre détaille la répartition de la croissance par commune et par phase quadriennale.



On constate pour 1999, une diminution de la population pour les tranches d'âge (20 - 39 ans) tandis que les (40 - 59 ans) augmentent .
 Toutefois, les tranches d'âge intermédiaires restent stables.
 Par ailleurs, pour 1999 ces deux tranches d'âge s'apparentent aux chiffres du canton et du département.

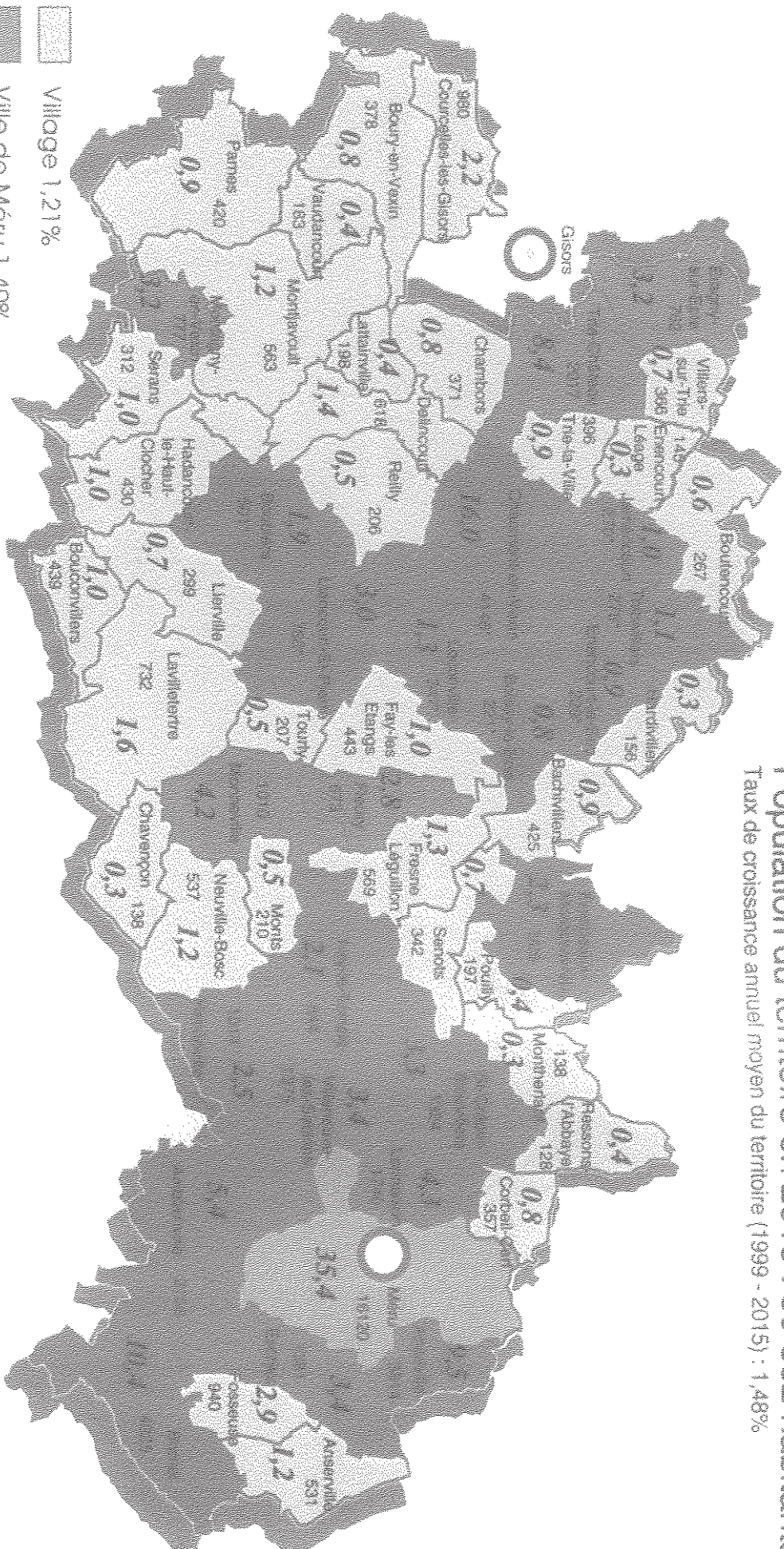
2.4. Evolution des ménages¹ sur la commune

Répartition des ménages selon le nombre de personnes les composant en 1990	1	2	3	4	5	6 et plus
Éragny-sur-Epte	23 %	28,5 %	22 %	15,5 %	7,5 %	3,5 %
Canton de Chaumont-en-Vexin	18,13 %	26,13 %	20,81 %	20,85 %	9,75 %	4,33 %
Oise	20,18 %	27,73 %	19,98 %	18,57 %	8,78 %	4,76 %

Répartition des ménages selon le nombre de personnes les composant en 1999	1	2	3	4	5	6 et plus
Éragny-sur-Epte	27,68 %	32,59 %	18,75 %	11,61 %	6,25 %	3,13 %
Canton de Chaumont-en-Vexin	20,58 %	30,59 %	18,88 %	18,72 %	8,32 %	2,91 %
Oise	23,32 %	30,53 %	18,7 %	16,54 %	7,28 %	3,63 %

MAITRISE DE LA CROISSANCE ET STRUCTURATION

Population du territoire en 2015 : 59 562 habitants
Taux de croissance annuel moyen du territoire (1999 - 2015) : 1,48%



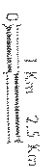
- Village 1,21%
- Ville de Méru 1,40%
- Bourg du canton de Méru 1,50%
- Aire de Chaumont 1,80% (à répartir sur l'ensemble de l'aire)
- Bourg du canton de Chaumont 1,90%
- Population 2015

1 km 2,5 km

5,9 Nombre de foyers par an (avec 3 habitants par foyer)
si l'on considère un solde naturel moyen (1999-2015) de :
0,70% pour la ville et les bourgs du canton de Méru
0,50% pour les villages du territoire et les bourgs du canton de Chaumont
Population estimée si à chaque commune de l'aire, un taux de 1,8% est appliqué

Population du territoire en 2015 : 59 562 habitants
Taux de croissance annuel moyen du territoire (1999 - 2015) : 1,48%

Taux de croissance annuel moyen du territoire (1999 - 2015) : 1,48%



si l'on considère un solde naturel moyen (1999-2015) de -0,70% pour la ville et les bourgs du canton de Méru

0,70% pour la ville et les bourgs du canton de Meuru
0,50% pour les villages du territoire et les bourgs du canton de Chaumont

Population estimée si à chaque commune de l'aire, un taux de 1,8% est appliqué

Population du territoire en 2015 : 59 562 habitants
Taux de croissance annuel moyen du territoire (1999 - 2015) : 1,48%

[illegible]

Population 2015

Population estimée si à chaque commune de l'aire, un taux de 1,8% est appliqué.

Source ARRIVAL - Carte ARRIVAL - Décembre 1999

¹ La définition du ménage adoptée par l'INSEE (Recensement 1999) correspond au concept de "ménage-logement".

Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

On constate, pour 1999 une diminution du nombre de ménage de 3 à 6 personnes ; tandis que les ménages 1 & 2 occupants augmentent.

Ces chiffres restent similaires avec le canton et le département pour les ménages de type 2.

2.5. - HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT

Le SCOT du Vexin Sablons, *ex Schéma Directeur*, est l'expression d'une volonté politique forte qui prend en compte l'ensemble des enjeux et problématiques soulevés tout au long de la phase projet, et qui traduit le souhait des élus de maîtriser la croissance pour les seize années à venir. (1999-2015)

Aussi, la volonté communale en matière de développement démographique s'apparente aux objectifs retenus au Schéma Directeur du Vexin Sablons.

A savoir : (Taux de croissance annuel moyen 1999-2015 = 1,9%.)

RAPPELS :

Population 1990	Population 1999	Taux croissance annuel moyen 1999- 2015	Population estimée en 2015	Population En + de 1999 à 2015	Solde naturel probable 1999- 2015	Solde Migratoire Probable 1999- 2015	Traduction en nombre de foyers (3 hab/foyer) par an
540	564	1.9%	762	198	0.50%	1.40%	3.2

3. CHAPITRE IV - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS EN FONCTION DES BESOINS

3.1. - LE DÉVELOPPEMENT ET L'ENVIRONNEMENT

Les zones d'extension future ont été dimensionnées en fonction d'une part :

- des prévisions démographiques et économiques souhaitées par la municipalité,
- de l'accroissement des besoins en matière d'habitat , d'activités et d'équipements ,
- de la volonté et de la capacité de la collectivité de maîtriser son urbanisation future ,

mais elles ont été également délimitées en fonction d'autre part :

- de la protection des terres agricoles vis à vis de l'urbanisation,
- de la qualité des sites qu'il y a lieu de préserver
- d'une gestion économe de l'espace ,
- d'un fonctionnement rationnel de la commune .

DEUXIEME PARTIE

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U

1. CHAPITRE I - INTRODUCTION	3
1.1. - RAPPEL	3
1.2. - LES DIFFERENTES CATEGORIES DE ZONES	3
2. CHAPITRE II - LES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET LE DECOUPAGE	5
2.1. - LA ZONE UA , COUVRANT LE BÂTI ANCIEN DU VILLAGE ,	5
2.2. - LA ZONE UD , CARACTÉRISÉE PAR UN HABITAT DE TYPE PAVILLONNAIRE ,	11
2.4. - LA ZONE UI , CORRESPONDANT À LA ZONE INDUSTRIELLE	13
2.7. - LA ZONE UY , AFFECTÉE AU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE	15
2.8. - DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONES URBAINES	16
2.9. - DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONE UY	18
3. CHAPITRE III - LES DIFFERENTES ZONES NATURELLES ET LE DECOUPAGE	20
3.1. - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)	20
3.2. - LA ZONE RESERVEE AUX ACTIVITES AGRICOLES (A)	31
3.4. - LA ZONE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS (N)	33
3.5. - DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONES, A & N	34
4. CHAPITRE IV - LES ESPACES BOISES	35
4.1. - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER	35
5. CHAPITRE V - LES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES	36
6. CHAPITRE VI - LES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.)	38
7. CHAPITRE VII - JUSTIFICATIONS	39
7.1. - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR	39
7.2. - PRISE EN COMPTE DU PROJET DE TERRITOIRE	39

1. CHAPITRE I - INTRODUCTION

1.1. - RAPPEL

Le parti d'aménagement défini par la commune fixe les grandes options d'aménagement de son territoire afin de faire face aux inévitables mutations de son environnement , et être mieux à même de s'adapter aux nouveaux objectifs de développement , tout en se fixant des règles précises d'évolution du territoire sous forme de prescriptions . Celles-ci constituent en quelque sorte les mesures compensatoires du parti d'aménagement .

Le plan local d'urbanisme définit les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols . Il apporte les moyens de l'organisation du territoire communal en attribuant les vocations des différentes zones , en fixant les règles de constructibilité , en affectant des espaces à la réalisation des équipements publics et en protégeant les espaces naturels .

Il a pour objet d'exposer toutes les caractéristiques de la commune pour que puisse émerger sur cette base une réflexion globale sur son développement futur . Elle se fera en terme de population , d'équipements , d'activités , de cadre de vie , d'environnement , ... , tout ce qui conditionnera le devenir de la commune et de ses habitants à travers un projet commun à moyen terme dont les conséquences auront été prises en compte .

1.2. - LES DIFFERENTES CATEGORIES DE ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend deux grandes catégories de zones :

1.2.1. - LES ZONES URBAINES

dites " **Zones U** " dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et , éventuellement , à l'intérieur de ces zones , la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles ,

1.2.2. - LES ZONES NATURELLES

équipées ou non , dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction de construire ;
couvrant des territoires situés en dehors des zones urbanisées.

Ces zones comprennent :

1. les zones d'urbanisation future , dites " **Zones AU** " , qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone , à l'occasion d'une modification du plan d'occupation des sols ou de la création d'une zone d'aménagement concerté ;
2. les zones de richesses naturelles , dites " **Zones A** " , à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous - sol ;
3. les zones de protection , dites " **Zones N** " , à protéger en raison , d'une part , de l'existence de risques ou de nuisances , d'autre part , de la qualité des sites , des milieux naturels , des paysages et de leur intérêt .

1.2.3. - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Les zones urbaines ou naturelles , comprennent le cas échéant **LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER** .

2. CHAPITRE II - LES DIFFERENTES ZONES URBAINES ET LE DECOUPAGE

A partir des éléments précédemment définis dans ce rapport , le territoire communal a été divisé en plusieurs zones urbaines :

1. La zone **UA** , couvrant le bâti ancien du village ,
2. La zone **UD** , caractérisée par un habitat de type pavillonnaire diffus ,
3. La zone **UI** , correspondant à la zone industrielle ,
4. La zone **UY** , affectée au domaine public ferroviaire .

2.1. - LA ZONE UA , couvrant le bâti ancien du village ,

La zone UA regroupe tout le bâti ancien de la commune :

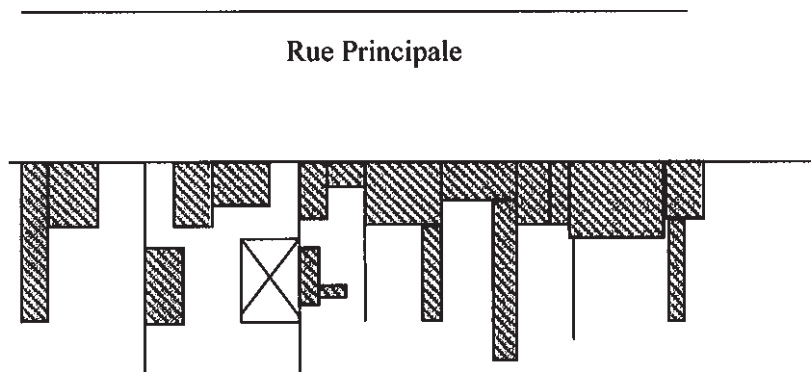
Dans cette zone se trouvent de nombreux commerces , des services et des artisans . La fonction de la zone UA est donc mixte : fonction résidentielle d'une part et économique d'autre part .

C'est pourquoi l'article 1 du règlement de la zone n'interdit que ce qui n'a manifestement pas sa place dans un centre urbain : les installations classées nuisantes , les activités de loisirs comme le camping-caravanage , les parcs d'attraction , les aires de jeux et de sports , les parcs résidentiels de loisirs , les garages collectifs de caravanes , les carrières , les affouillements et exhaussements du sol .

Les groupes de garages individuels , particulièrement inesthétiques s'ils sont réalisés "en bande" , ne sont permis que s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation .

La zone UA se caractérise par un bâti très dense , des constructions presque toutes édifiées à l'alignement et en limites séparatives , forment un front bâti continu , renforçant ainsi le caractère urbain des rues .

Il n'existe presque plus de possibilités de construire au centre du village: les terrains libres susceptibles d'être bâtis (dents creuses) sont au grand maximum au nombre de 4 parcelles .



*Exemples d'implantation le long de la Rue Principale :
à l'alignement et souvent en limite séparative ;
le tissu urbain est très dense*

Le centre est marqué par la place de l'Eglise , la Mairie , la Poste et l'Ecole ; ainsi que par la présence de petits commerces (Boucherie-épicerie) .

L'aspect architectural est homogène : les constructions sont généralement implantées à l'alignement, et sur une des limites séparatives.

La palette des teintes est ocre rouge.

Il résulte de ces caractéristiques urbanistiques et architecturales un ensemble ancien harmonieux , très minéral (la végétation est marginale) , aux teintes sobres . Peu de constructions viennent briser ou simplement apporter une note discordante (par la couleur , notamment) à cet ensemble.

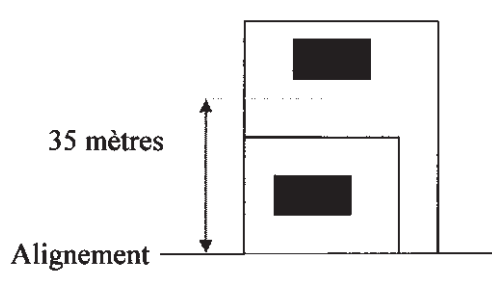
Quelques grandes maisons bourgeoises se développent le long de la rue principale, c'est le cas de « la Pommeraie » et du « Manoir ».

Si le bâti édifié le long des voies est très dense , prolongé en partie arrière par des bâtiments à usage utilitaire (garages , abris de jardin , bûchers , ...) , les coeurs d'îlot sont vastes et occupés majoritairement par des fonds de jardins .

Ces espaces verts doivent être protégés ; la " trame jardin"- terrains cultivés à protéger en zone urbaine , article L 123-1 -9° du Code de l'urbanisme - les préserve en n'y permettant que l'édification d'abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² .

Par ailleurs , certaines constructions récentes se sont implantées " en double rideau " - en arrière d'une autre construction - , "grignotant" ainsi les coeurs d'îlot.

Pour empêcher l'édification de nouvelles constructions "en double rideau", aucun bâtiment (en particulier à usage d'habitation) ne devra être implanté au delà de 35 m. de l'alignement (sauf les garages et annexes , à condition qu'ils ne soient pas à l'intérieur de la "trame jardin").

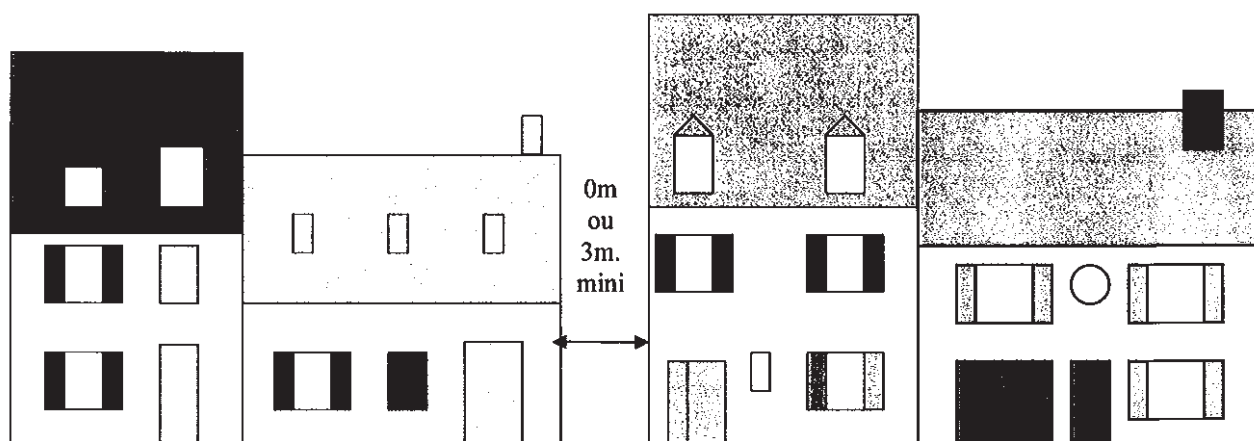


Constructions en double rideau

INTERDITES

les habitations doivent s'implanter dans une bande de 35 mètres / alignement

Le règlement de la zone UA est conçu de manière à respecter et maintenir la morphologie du tissu ancien .



Constructions implantées à l'alignement de la voie

- Ainsi , les articles 6 (implantations par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) visent à préserver le caractère de front bâti continu des rues anciennes .

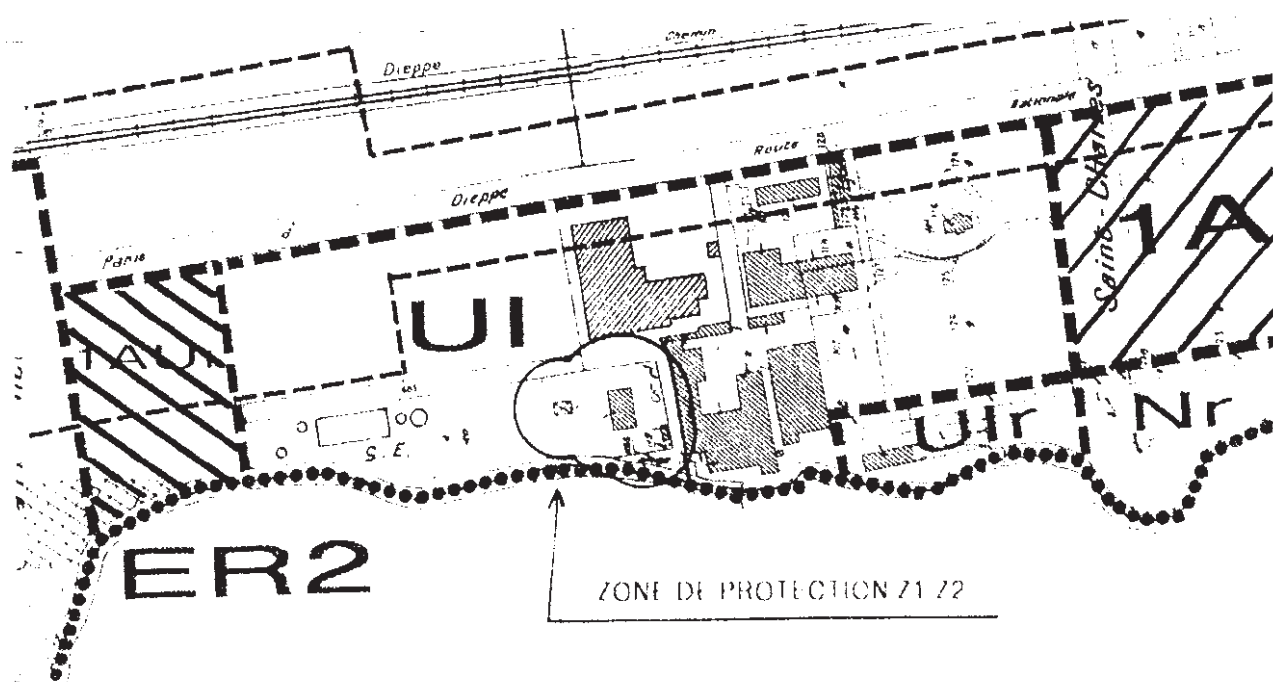
Le long des principales rues du centre-bourg , la *trame de prescription architecturale* impose l'édification à l'alignement et sur au moins une limite séparative . Si la construction n'est pas édifiée sur les deux limites séparatives , un mur de clôture d'au moins 1m60 doit être édifié , ou encore un muret de 0m50 mini et 0m80 maxi surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical . Ces types de clôtures , qui prennent pour modèle les clôtures existantes , permettent de maintenir la continuité visuelle bâtie de la rue .

3.1.3. La zone AU_i , pour l'accueil des activités industrielles

La zone AU_i est destinée à accueillir l'extension des installations de ORGANO DIOSYNTH FRANCE,

Elle comprend deux secteurs 1AU_i situés de part et d'autre des installations existantes. Au nord, afin de permettre l'implantation d'une aire de stationnement, sud, destiné à l'implantation de nouveaux bâtiments.

Le règlement reprend d'une manière générale les dispositions de la zone UI contiguë



3.1.4. DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONE AU

ARTICLES	Ensemble de la ZONE	ZONE AU h	ZONE AU e	ZONE AU i
- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Tout non autorisé à l'article 2	Tout non autorisé à l'article 2	Tout non autorisé à l'article 2	Tout non autorisé à l'article 2
- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Equipements de services publics et infrastructures	Lotissements et PCG (3 Habitations Minimum) Services , Commerces , ... si nécessaires au quartier	Instal. Indust. Comm. Artis Bureaux, Services, Logements de Surveillance Isolation acoustique par rapport à la RD915	Instal. Industrielles. Commerciales et entrepôts Installations classées & extensions Logements de Surveillance Isolation acoustique par rapport à la RD915
- 3 - ACCÈS ET VOIRIE	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Placette si impasse > 40 m. Tout Accès sur RD interdit	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Placette si impasse > 40m	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Tout Accès direct sur RD interdit	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Tout Accès direct sur RD interdit
- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux Assainissement collectif	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif
- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle pour constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics	Non réglementé	Surface préconisée = (5000 m² mini).	Non réglementé
- 6 -	Pas de règle pour	En retrait de 5 m. mini.	En retrait de 35 m à partir	En retrait de 35 m.

IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics	Habitations à 30 m. maxi.	de l'axe de la RD915, & 75m de l'axe de la déviation de Gisors.	à partir de l'axe de la RD915
- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SÉPARATIVES	Pas de règle pour constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics	En Limite ou 3 m. mini.	En Retrait de 6 m. mini. & 25m coté Gisors.	En Limite ou 4 m. mini.
- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	4m mini. entre 2 bâtiments non contigus.	R 111-16 (Règle 45° / 60°) 4 m. mini entre 2 bâtiments	4 m. mini entre 2 bâtiments	4 m. mini entre 2 bâtiments
- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Pas d'emprise au sol pour équipements publics et infrastructures	C.E.S. : 30%.	C.E.S. : 40%.	C.E.S. : 40%..
- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Pas de hauteur maxi pour équipements publics	Hab : 10 m. au faîtage (R+Combles) Annexes : 6 m.	8 m. au faîtage	15 m. maxi
- 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	Architecture régionale Matériaux enduits Clôtures simples Plaques béton interdites Toitures habitation 45° mini	Architecture Régionale Toiture 45 ° mini. Clôtures Simples plaques béton interdites	Matériaux homogènes en façade (métal-bois-verre-béton) Couvertures interdites : tuiles béton-terre cuite-tôles ondulées-fibrociment (voir document ARVAL en annexe)	Traitement de qualité pour façades orientées vers RD915
- 12 -	Assuré Hors Voiries Hab : 1 place / 60 m² SHON	Assuré Hors Voiries Hab : 1 place / 60 m² SHON	Assuré Hors Voiries Etablissements industriels : 1 place /	Assuré Hors Voiries Etablissements industriels : 1 place /

STATIONNEMENT DES VÉHICULES	minimum 1 place / logt Bureaux-services : 1 place / 30 m ² de SHON.	minimum 1 place / logt Bureaux-services : 1 place / 30 m ² de SHON	100m ² de SHON. Activités artisanales : 1 place / tranche de 60m ² de SHON	100m ² de SHON. Bureaux : 1 place / 30m ² de SHON
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	Espaces libres à planter Essences Locales	Espaces libres à Planter Essences Locales	Espaces libres à Planter Aires de circulation, voies de desserte, parkings. (1 arbre / 4 places de stationnement) <i>voir plan annéxé.</i>	Espaces libres à planter Ecrans boisés autour des parc de stationnement + de 1000m ² Essences locales
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Non Réglementé	Non Réglementé	Non Réglementé	Non Réglementé

3.2. LA ZONE RESERVEE AUX ACTIVITES AGRICOLES (A)

Les terrains inclus dans cette zone sont à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous - sol.

3.2.1. - La zone A

Cette zone couvre la partie Est du territoire communal , consacré à la grande culture .

Deux grandes fermes occupent la zone A :

- la ferme « *NEUVE* » à l'Est du territoire communal en bordure de la RD22 , a vocation céréalière.
- la ferme du « *MANOIR* » au centre du bourg, a vocation d'élevage.

Deux établissements occupent également l'espace A :

- Etablissement *MILLERET* au Sud - Ouest du territoire communal, en bordure de la RD22 et la ligne SNCF. (conditionnement de produits fertilisants)
- « *La Ferme du Pré* » élevage avicole. (production d'œufs)

Ne sont autorisées dans la zone A que les activités à caractère agricole .(bâtiments et installations liés à l'agriculture et à l'élevage classés ou non, les installations agricoles spécialisées, cultures maraîchères, horticoles, pépiniéristes, y compris les logements bureaux, commerces liés aux dites activités, la transformation des corps de ferme en locaux à usage d'activités, à vocation touristique, hippique...)

Les habitations liées aux exploitations doivent être implantées à proximité de celles-ci .

Le classement en zone A ne pose pas de difficulté pour les quelques habitations isolées qui y sont comprises, le règlement permet les extensions et modifications des constructions existantes de même que la reconstruction en cas de sinistre.

Dispositions particulières du règlement

- *Article A 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)* : un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé ; il est en effet souhaitable que les installations agricoles ne soient pas implantées à proximité immédiate des voies (notamment pour des raisons de sécurité lors des sorties d'engins agricoles).
- *Article A 10 (hauteur maximale des constructions)* : les bâtiments agricoles ne doivent pas dépasser 15 mètres de hauteur (ce qui correspond en général aux bâtiments les plus élevés). Quant aux habitations, elles sont limitées à 10 mètres (soit rez-de-chaussée + combles), afin d'éviter qu'une construction trop élevée ne se remarque trop dans le paysage.
- *Article A 11 (aspect extérieur)* : pour des raisons d'esthétique, les tôles galvanisées sont interdites en couverture des bâtiments agricoles.

3.3. - LA ZONE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS (N)

Les terrains inclus dans cette zone sont à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part , de la qualité des sites , des milieux naturels , des paysages et de leur intérêt .

3.3.1. - La zone N

Sont classées en zone de protection des sites N, les bois et taillis les plus significatifs du paysage (ils sont par ailleurs inscrits en espaces boisés classés, pour une protection maximale)

les différents sites concernés sont :

- le bois des Chesnuts & bois du Prieuré au cœur du territoire communal,
- les berges Ouest de l'Epte.

La zone N étant par vocation une zone de protection des espaces naturels , toute forme d'occupation du sol est interdite sauf les équipements d'infrastructure ,

Deux sous-secteurs se distinguent à l'est du territoire communal :

- Np : Secteur de protection totale (inscrit au SCOT) coulée verte depuis les hauteurs du lieu-dit « la Garenne » vers la vallée de l'Epte.
- Nr : Secteur de protection totale (riches inondations) d'après atlas cartographique bassin de l'Epte.

3.4. - DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONES, A & N

ARTICLES	ZONE A	ZONE N
- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Tout non autorisé à l'art.2	Tout non autorisé à l'art.2
- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Activités agricoles Habitations Nécessaires Installations Classées Liées à l'exercice d'activités agricole. Transformation des corps de ferme	Equipts d'Infrastructure Reconstruction si Sinistre Réparation, Aménagement des Immeubles Existants
- 3 - ACCÈS ET VOIRIE	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes
- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	Alimentation Eau Potable sur réseau public Assainissement Individuel	Alimentation Eau Potable sur réseau public Assainissement Individuel
- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	Non Réglementé	Non Réglementé
- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	En retrait de 5 m. mini.	Alignement ou Retrait
- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SÉPARATIVES	En Retrait de 5m. mini. Retrait 30 m. / E.B.C. Bâtiments d'élevage : 50m ou 100m / zone U.	En Limite ou 3 m. mini. Retrait 30 m. / E.B.C. Retrait 5 m. / rivière
- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	4 m. mini entre 2 bâtiments	4 m. mini entre 2 bâtiments
- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Non Réglementé	Non Réglementé
- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Habitations 10m au faitage Autre constructions 15m Abri animaux 3.50m égout	10m au faitage
- 11 -		

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	Architecture Régionale Intégration au Paysage	Architecture Régionale Intégration au Paysage
- 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES	Correspond aux Besoins Assuré Hors Voiries	Correspond aux besoins Assuré Hors Voiries
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	Espaces boisés à Conserver Constructions à 30 m. mini des E. B. C.	Espaces boisés à Conserver Constructions à 30 m. mini des E. B. C.
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Non Réglement	Non Réglementé

4. CHAPITRE IV - LES ESPACES BOISÉS

4.1. - LES ESPACES BOISÉS CLASSES A CONSERVER

La protection des espaces naturels remarquables est renforcée par l'instauration d'espaces boisés classés à conserver (article L 130-1 du code de l'urbanisme) . En conséquence , les défrichements y sont strictement interdits ; les coupes et abattages d'arbres seront soumis à autorisation préalable .

ESPACES BOISÉS :

Lieux-dits	Situation	Superficie
« le bois des Chesnots » « les bois du Prieuré »	Au cœur du territoire communal	82 ha.15
Les berge de la rivière l'Epte. (peupleraies)	Limite Ouest du territoire communal	15 ha.65

5. CHAPITRE V - LES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES

1 - Les zones urbaines:	Superficies
UA	15 ha 50
UD	14 ha 40
UI dont secteur UIr	10 ha 25 0 ha 90
UY	10 ha 25
Total des zones urbaines	51 ha 30

2 - Les zones naturelles:	Superficies
1 AUh	5 ha 20
1 AUe	7 ha 20
1 AUi	4 ha 45
2 AUe	4 ha 85

Total des zones AU	23 ha 45
A	326 ha 60
N dont secteur Np dont secteur Nr	353 ha 85
Total des zones naturelles	680 ha 45
3 - Les Espaces Boisés Classés	97 ha 80
Superficie totale de la commune	853 ha

6. CHAPITRE VI - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (E.R.)

Ils sont destinés à recevoir des équipements d'intérêt public - voies ou ouvrages publics , installations d'intérêt général , (article L. 123 - 1 - 8° du code de l'urbanisme)

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approx.	Références cadastrales
ER. 1	Future déviation Ouest de GISORS	Conseil Général de l'EURE	57000 m ²	lieux-dits « la Haute Borne » et « la Fosse Drouet » à l'Est de la RD915
ER. 2	Future station d'épuration	Commune	3100m ²	lieu-dit « la Planchette »
ER. 3	Elargissement de la rue Michelet	Commune	150m ²	Lieu-dit « les prés Titon »

Les emplacements exacts sont précisés sur les plans de découpage en zones au 1/2000^e & 1/5000^e

7. CHAPITRE VII - JUSTIFICATIONS

7.1. - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR

La commune d'Eragny sur Epte, fait partie du Schéma Directeur du Vexin Sablons, approuvé le 22 Décembre 1999.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme **devra être compatible avec les dispositions de ce document.**

Rappel du cadre institutionnel.

L'article L.110 du Code de l'urbanisme précise : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leurs autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Selon l'article L.122-1 du Code de l'urbanisme, « les schémas directeurs fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites et paysages naturels ou urbains. »

C'est pourquoi, le Schéma Directeur du Vexin-Sablons, a été conçu dans ce cadre légal, à partir d'une démarche de concertation approfondie entre la structure intercommunale compétente, le Syndicat Mixte d'Aménagement du Sud Ouest de l'Oise, toutes les communes concernées, les services et administrations publiques ainsi que les multiples partenaires des milieux socio-économiques locaux.

7.2. - PRISE EN COMPTE DU PROJET DE TERRITOIRE

Compatibilité avec les dispositions du Schéma Directeur

A - évolution démographique :

Les données INSEE font apparaître un accroissement sensible de la population entre 1982 & 1999, (+ **44 habitants**).

Lors des enquêtes communales réalisées au printemps 1995, les élus ont exprimé une volonté politique forte qui prend en compte l'ensemble des enjeux et problématiques soulevés tout au long de la phase projet du Schéma Directeur et qui traduit le souhait des élus de maîtriser la croissance pour les seize années à venir.

C'est ainsi que le taux de croissance annuel moyen pour les communes du canton de Chaumont (*Eragny sur Epte, Fleury, Monneville, Montagny en Vexin et Trie Château*) a été fixé à **1,9%** qui se traduit par **3,2 foyers par an**.

Ces chiffres nous conduisent à une population de **765 habitants en 2015**, soit 198 habitants de + qu'en 1999 et **51 logements** supplémentaires.

cf. tableaux du Schéma Directeur « population projection horizon 2015 »

B - estimation de surface nécessaire à urbaniser :

Au chapitre III, trois sites potentiels ont permis de dégager le secteur dit « des Fourets » comme secteur d'extension de la commune.

Classé **1AUh**, ce secteur destiné à accueillir de l'habitat (*environ 40 parcelles*) occupera approximativement *5 hectares* dans le prolongement du lotissement « la Massionne ».

Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- document approuvé par le Conseil Municipal le 19 Avril 2002 -

Conformément au diagnostic développé dans le présent rapport, les perspectives d'avenir et de développement de la commune sont traduits au travers du **Plan Local d'Urbanisme** en respectant les objectifs et enjeux communaux décrits dans le PADD.

- *Conforter le rôle de bourg dans son environnement rural,*
- *Maintenir et promouvoir la vocation agricole du territoire,*
- *Harmoniser et équilibrer le tissu social,*
- *Préserver la population des contraintes et des nuisances,*

Tels sont les « lignes de force » du **projet urbain** de la commune d'Eragny sur Epte, support de la **politique communale** visant à assurer pleinement son statut de bourg.

oooooooooooooooooooooooo

TROISIEME PARTIE

MISE EN OEUVRE DU PLU.

MISE EN OEUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<u>1. CHAPITRE I - RAPPELS</u>	<u>3</u>
<u>2. CHAPITRE II - LES IMPLICATIONS</u>	<u>4</u>
<u>3. CHAPITRE III - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT</u>	<u>5</u>
<u>4. CHAPITRE IV - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE</u>	<u>6</u>
4.1. - PRESERVATION DU CADRE DE VIE URBAIN	6
4.2. - INTEGRATION DES OPERATIONS NOUVELLES	6
4.3. - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT - PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	7

1. CHAPITRE I - RAPPELS

Le Plan Local d'Urbanisme comporte certaines implications et représente une politique d'aménagement qui doit être suivie d'actions complémentaires à engager par le conseil municipal , pour être pleinement réussie .

Le PLU. est un document d'urbanisme mais c'est aussi un document juridique qui précise le droit d'occupation des sols ; cependant il ne peut résoudre tous les problèmes.

Il encadre une évolution spontanée et tente d'en diriger la localisation. Mais , il ne peut prévoir , notamment à travers les dispositions de son règlement , toute une architecture et un aménagement urbain qui doit contribuer à rendre la commune plus accueillante et plus agréable à vivre .

Il appartient ainsi au conseil municipal et aux élus de rester vigilants en toute occasion , et principalement lors de la réalisation de projets (si minimes soient ils) , afin de préserver le cadre de vie et l'environnement sur l'ensemble du territoire communal , qui demeurent très fragiles .

2. CHAPITRE II - LES IMPLICATIONS

Les implications sont principalement d'ordre financier.

La municipalité souhaite utiliser au maximum les réseaux communaux existants et cette volonté se retrouve dans la définition du découpage des zones urbaines, qui reprend avec les extensions nécessaires, le tracé actuel du centre urbain de la commune.

Elle devra prévoir éventuellement un renforcement des réseaux existants dans les zones urbaines, ainsi que leurs extensions lors de l'aménagement des zones d'extension future AU.

Afin de trouver les ressources nécessaires à la réalisation des équipements publics, (mise en viabilité de terrains, extension du groupe scolaire, ...), la commune pourra bénéficier de la taxe locale d'équipement (T.L.E.), établie sur la construction ou l'agrandissement (addition ou surélévation) des bâtiments de toute nature .

Lors de l'urbanisation des zones d'extension future, les travaux seront financés principalement par les aménageurs dans la mesure où ils répondront aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans ces secteurs (participations financières possibles notamment dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble - P.A.E. - en contre partie les constructions sont exonérées du versement de la taxe locale d'équipement) .

Ces taxes et ces participations pourront permettre également, l'acquisition des terrains inclus dans des emplacements réservés (E.R.) pour la réalisation de voies et d'ouvrages publics

L'aménagement de ces zones, qu'elles soient à destination d'habitat ou d'activités, permettra un développement harmonieux de la commune, en renforçant la notion de centre bourg sans grever l'espace naturel.

L'accueil de nouvelles activités, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles, permettra aussi de répondre en partie aux incidences financières importantes que ces réalisations vont engendrées.

Il en est de même de l'augmentation mesurée de la population qui a été estimée à environ 765 habitants à l'horizon 2015.

3. CHAPITRE III - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

La mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de continuer la restructuration du tissu urbain commencée il y a quelques années .

La réhabilitation de l'habitat ancien du centre devra se poursuivre et être largement encouragée. Lorsque l'ancien ne pourra pas être conservé, le neuf qui viendra en remplacement devra respecter ces caractéristiques .

La continuité du bâti devra être retrouvée afin de conserver le caractère de rue .

Les zones d'extension future projetée au document résultent de la volonté communale de créer de nouveaux quartiers. Leur implantation a été choisie en fonction de leur situation vis à vis du village, des possibilités de liaisons vers le centre ou les équipements et des possibilités d'aménagement .

Leur intégration a été soigneusement étudiée et les éléments indispensables à cette mise en oeuvre ont été prévus . Toutefois , il y aura lieu de veiller , lors de l'établissement des projets d'aménagement et de leur réalisation sur le terrain , à ce que les objectifs soient scrupuleusement pris en compte ou respectés .

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) pourra être institué , afin d'une part , d'avoir connaissance des transactions qui se réalisent sur la commune et d'autre part , de permettre à la municipalité de préempter si nécessaire les immeubles qui lui paraissent intéressants .

En dehors des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme où le droit de préemption urbain ne peut pas être institué , la municipalité pourra , en tant que de besoin , solliciter auprès de Monsieur le Préfet la création de zones d'aménagement différé (Z.A.D.) .

4. CHAPITRE IV - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

4.1. - PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE URBAIN

Pour préserver le cadre de vie urbain, le Conseil Municipal a veillé à ce que la structure du bâti existant et les caractéristiques architecturales du centre du bourg soient préservés par l'intermédiaire du PLU, principalement par les prescriptions édictées dans le règlement pour chacune des zones "U" .

Ces zones urbaines ont été limitées au bâti existant. Le souci d'une intégration réussie des constructions neuves se manifeste, d'une part, dans le découpage en zones homogènes afin de préserver la cohérence de leur structure urbaine propre et , d'autre part , dans les dispositions réglementaires qui incitent au respect des caractères architecturaux locaux et interdisent des styles de construction incompatibles avec l'harmonie du paysage urbain avoisinant .

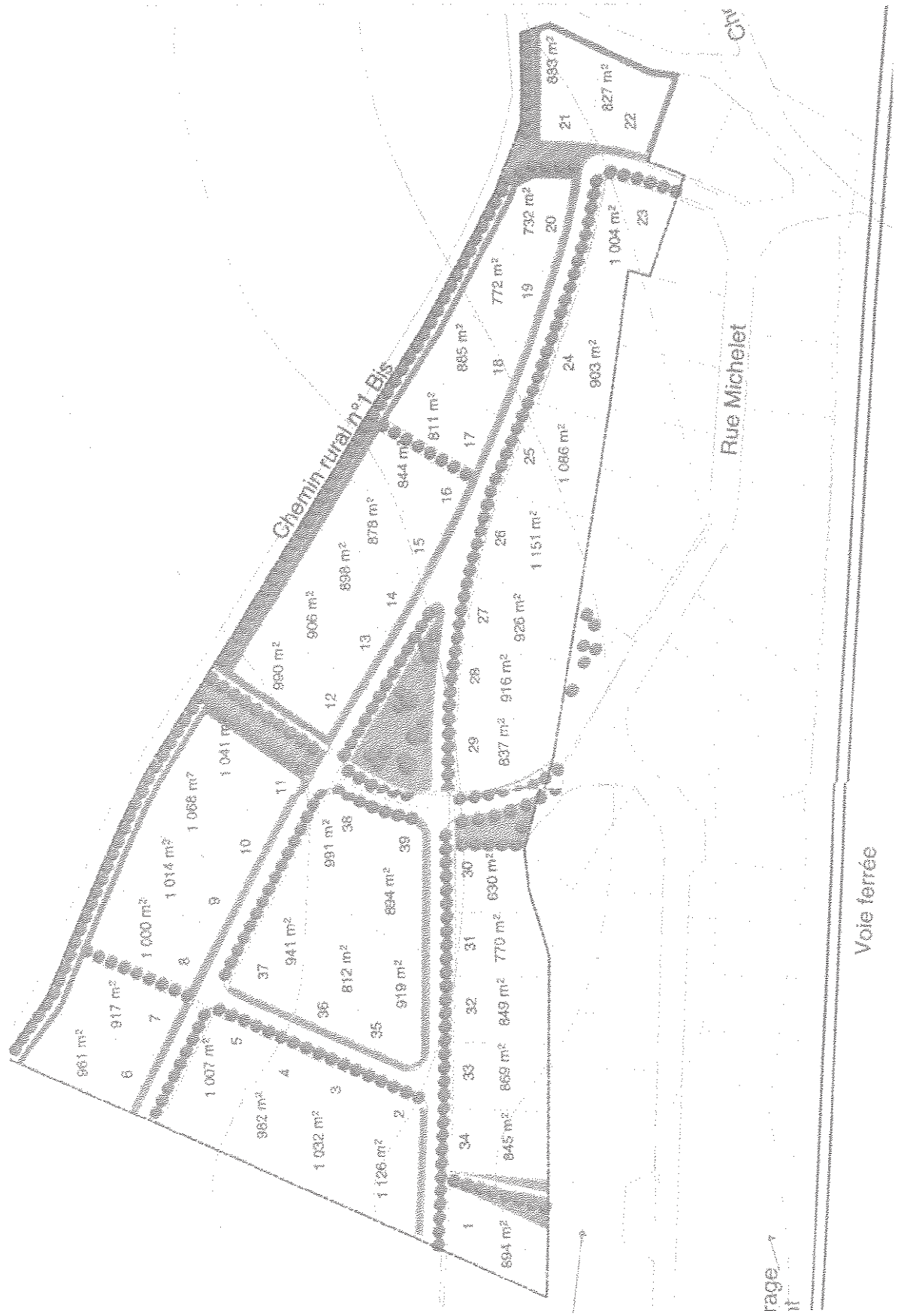
Ainsi , la zone UA qui confirme la vocation de centre (notamment en y permettant commerces et activités) contribue à préserver le caractère du bâti ancien par l'imposition de prescriptions architecturales et l'obligation d'alignement dans les rues principales .

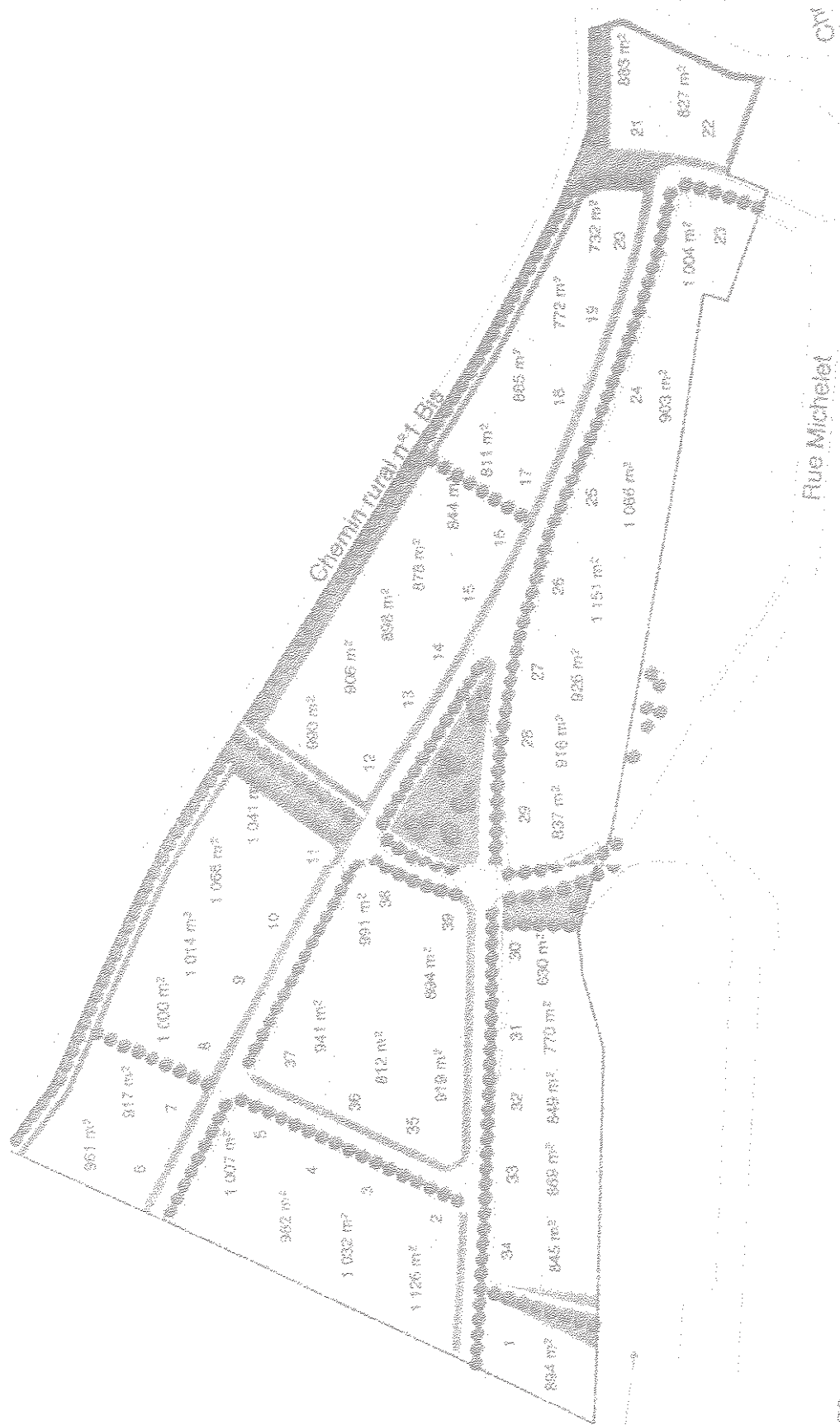
La commune devra porter une attention particulière aux transformations des bâtiments existants dont l'architecture devra, dans la mesure du possible, être préservée et à l'insertion des constructions nouvelles dans le bâti ancien .

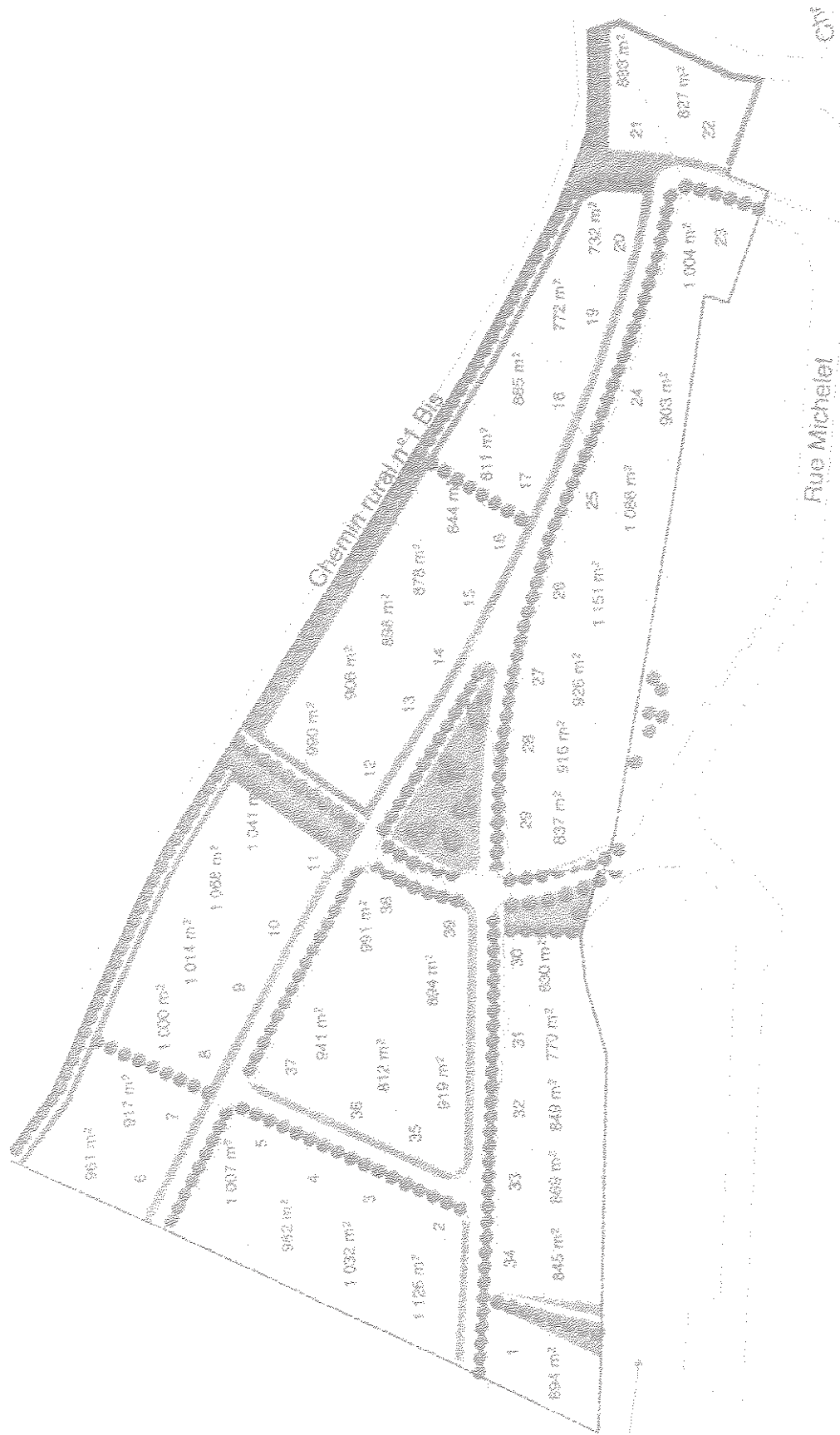
Des réhabilitations ou restaurations des constructions anciennes pourront être mises en oeuvre dans le respect des dispositions des règles de construction .

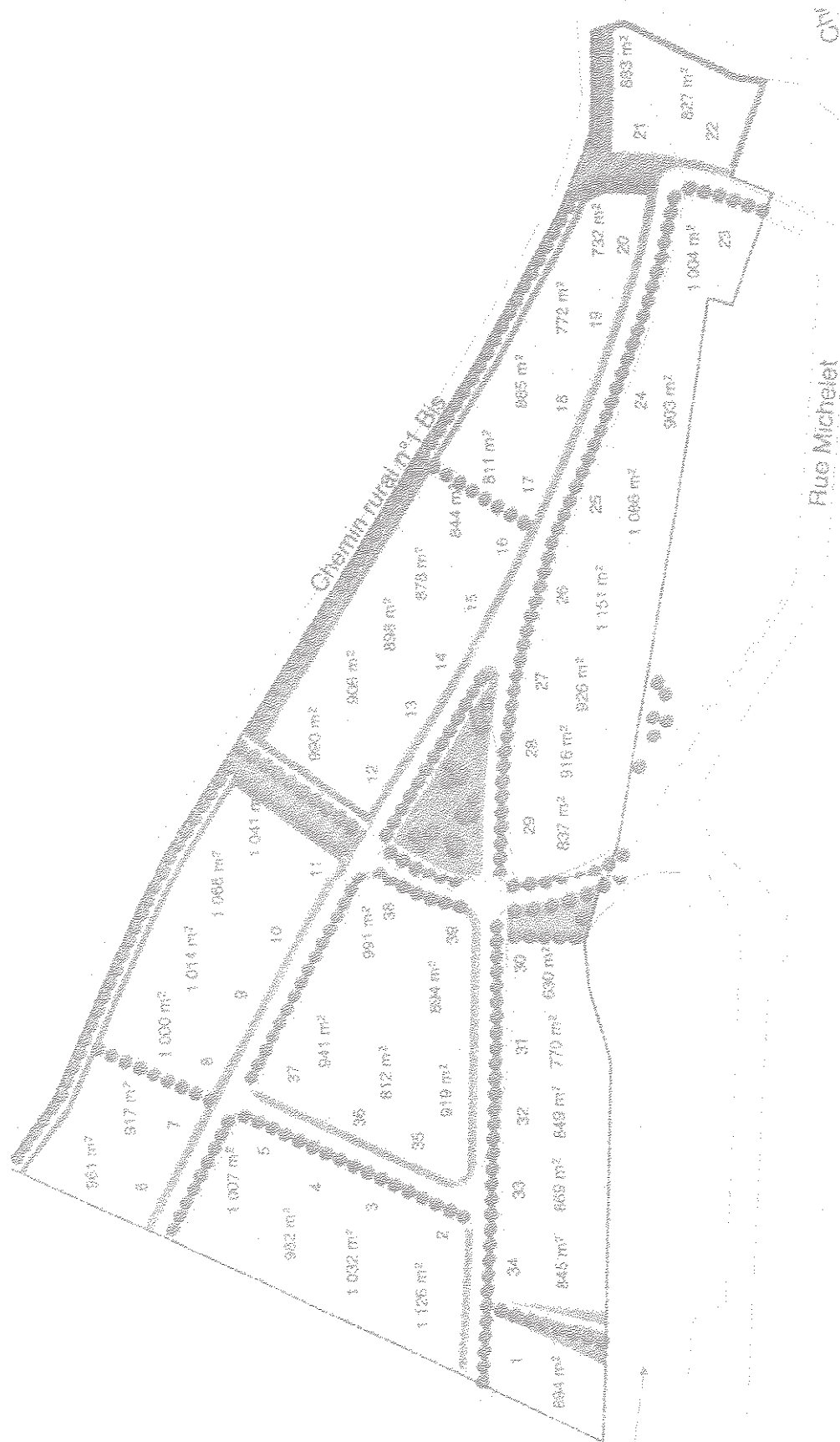
4.2. - INTÉGRATION DES OPÉRATIONS NOUVELLES

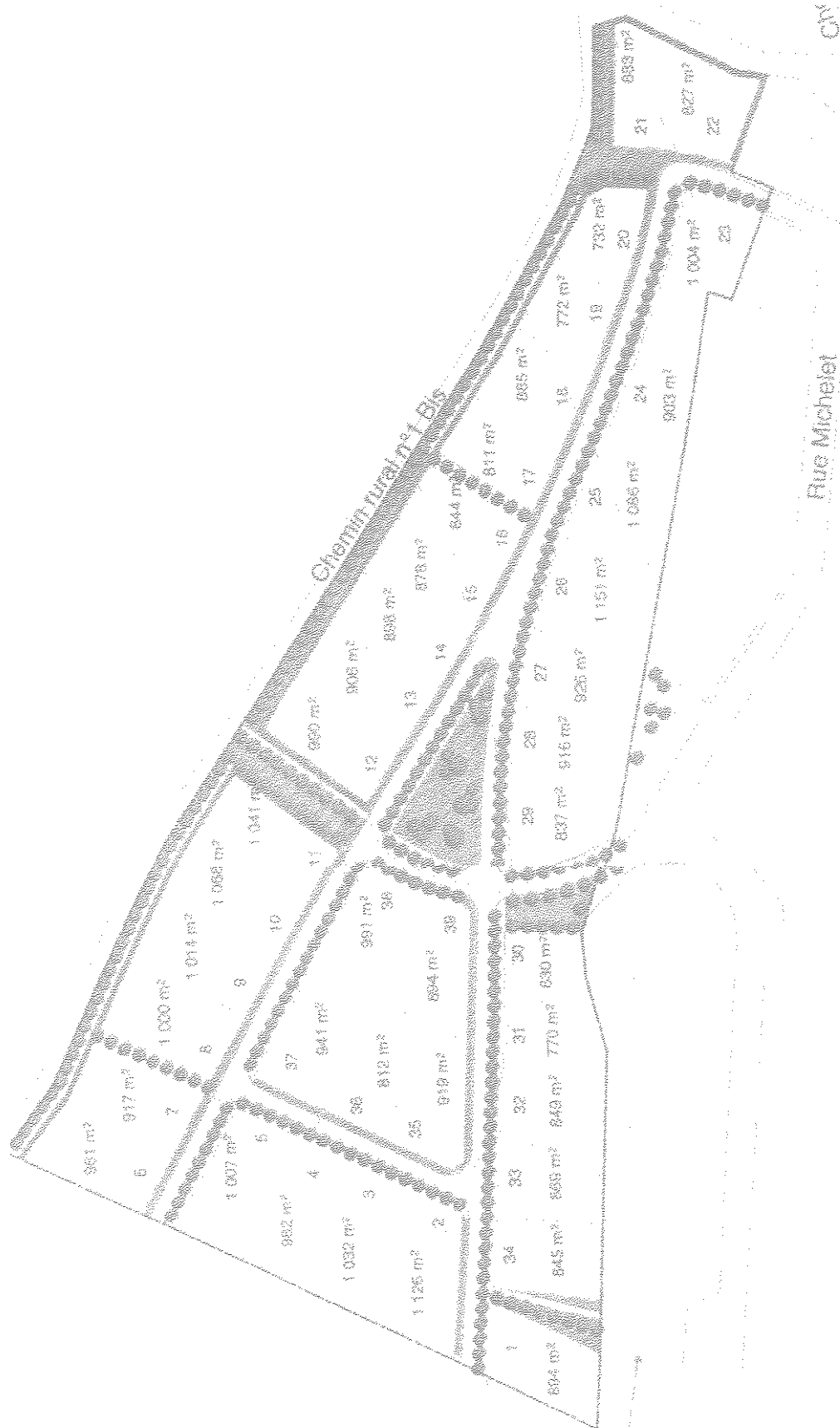
Les zones d'urbanisation future sont conçues de manière à s'intégrer dans la lignée du bâti ancien .

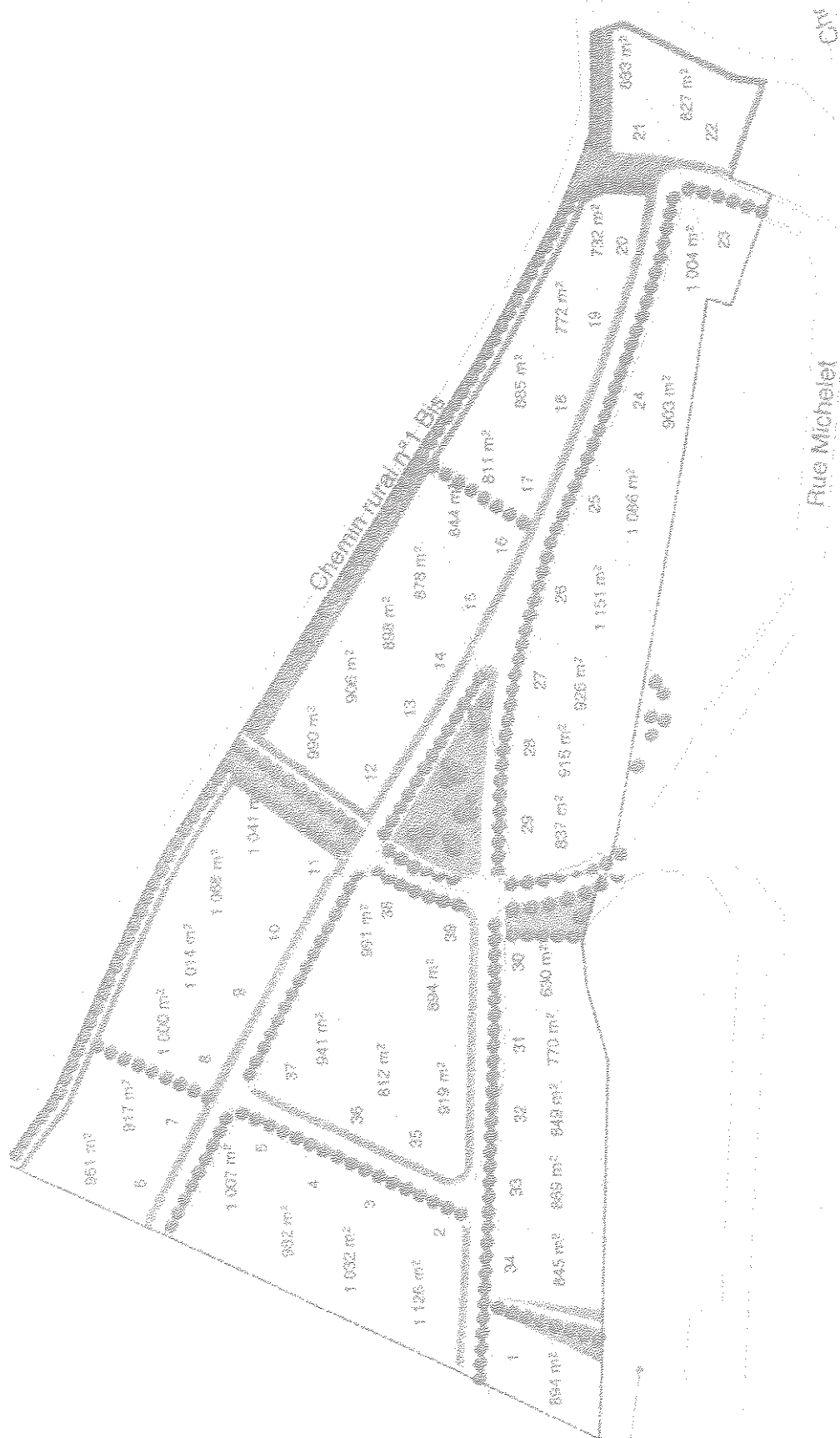












La zone IAUh pourra faire l'objet de plans d'ensemble qui relèvent des procédures administratives en vigueur (lotissements communaux ou privés , opérations groupées dans le cadre des permis de construire , zones d'aménagement concerté ,) .

La commune devra veiller à ce que les accès soient en rapport avec les quartiers existants que ce soit au niveau de leur situation ou de leur dimensionnement .

Des cheminements piétonniers peuvent être prévus ainsi que l'aménagement d'espaces de récréation pour les enfants ou de rencontre pour les plus âgés .

D'une manière générale , l'opération d'urbanisme couvrant la zone IAUh devra chercher une organisation spatiale cohérente , mettant en valeur une architecture recherchée .

Les zones AUe et AUi , s'inscrivant dans le prolongement logique de l'urbanisation existante , sont conçues de manière à s'intégrer le plus possible dans l'environnement .

Dans l'ensemble des différentes zones d'extension future , le règlement impose une densité et une hauteur des constructions relativement faibles , ce qui favorise leur intégration .

4.3. - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT - PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

La délimitation précise des zones urbaines permet de préserver au maximum les espaces naturels entourant le bourg .

En dehors des secteurs urbanisés et de ceux réservé à l'urbanisation future , le P.L.U. classe en zones naturelles protégées soit au titre de la richesse du sol (zone A) , soit au titre de la qualité des sites ou des paysages (zone N) , la majeure partie du territoire communal (l'ensemble de ces deux zones représente près de 680 hectares) .

La zone A cerne presque entièrement le village , cette zone à vocation agricole garantit les agriculteurs contre une progression anarchique de l'urbanisation , sans pour autant empêcher la création ou l'extension de bâtiments spécifiquement agricoles pour le développement de leur activité . Toutefois , ces bâtiments devront respecter les règles de construction édictées afin de s'intégrer au mieux dans le paysage .

La préservation de la faune et de la flore sera garantie par la création de la zone N renfermant notamment les zones humides . Il en est de même de la conservation et de la protection des espaces boisés , qui sera renforcée par la création d'Espaces Boisés Classés à conserver , où tout défrichement est interdit . Le règlement interdit dans l'ensemble de la zone

de protection N toutes les constructions à l'exception de la réalisation des équipements d'infrastructure .

Afin de préserver les bois et notamment leurs lisières , une marge de recul a été imposée pour toutes les nouvelles constructions .

Ainsi , le patrimoine naturel de la commune est protégé et préservé , ce qui est susceptible de contribuer à la qualité de l'environnement et du cadre de vie .

oooooooooooo

QUATRIEME PARTIE

ANNEXE DOCUMENTAIRE

ANNEXE DOCUMENTAIRE

1. CHAPITRE I - LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN	(D. P. U.)	3
1.1. - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL		3
1.2. - FINALITES DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN		3
1.3. - DECISION D'INSTITUTION - PUBLICITE - INFORMATION		3
1.4. - BENEFICIAIRE DU D.P.U.		4
1.5. - RENFORCEMENT DU D.P.U.		4
1.6. - DROIT DE DELAISSEMENT		5
 2. CHAPITRE II - LES EMBLEMENTS RESERVES (E. R.)		 6
2.1. - CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE		6
2.1.1. - <i>DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE</i>		6
2.1.2. - <i>BENEFICIAIRE DES EMBLEMENTS RESERVES</i>		6
2.1.3. - <i>TERRAINS SUSCEPTIBLES D'ETRE RESERVES</i>		6
2.2. - CREATION DES EMBLEMENTS RESERVES		7
2.2.1. - <i>PROCEDURE DE DETERMINATION DE L'EMPLACEMENT</i>		7
2.2.2. - <i>INSCRIPTION DE LA RESERVE DANS LE P.O.S.</i>		7
2.3. - EFFETS DE LA RESERVE D'EMPLACEMENT		7
2.3.1. - <i>EFFETS SUR L'OCCUPATION DU SOL</i>		7
2.3.2. - <i>DROIT DE DELAISSEMENT DU PROPRIETAIRE</i>		7
2.3.3. - <i>ACQUISITION A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE</i>		9
2.4. - LEVEE , SUPPRESSION , MODIFICATION DE LA RESERVE		9
2.4.1. - <i>LEVEE DE LA RESERVE A L'INITIATIVE DU PROPRIETAIRE</i>		9
2.4.2. - <i>SUPPRESSION , REDUCTION DE RESERVE PAR LE BENEFICIAIRE</i>		10
 3. CHAPITRE III - LE SURSIS A STATUER		 11
3.1. - TEXTES		11
3.2. - DEFINITION		11
3.3. - PROCEDURE		11
3.4. - RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME		12
 4. CHAPITRE IV - LA LOI "BARNIER" - AMENDEMENT "DUPONT"ARTICLE L 111 - 1 - 4 DU CODE DE L'URBANISME		 14
4.1. - TEXTES		14
4.2. - ARTICLE L 111 - 1 - 4		14
4.3. - PRINCIPE		14
4.4. - OBJECTIFS		14
4.5. - APPLICATION		15

1. CHAPITRE I - LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D. P. U.)

1.1. - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le Droit de Préemption Urbain ne peut être institué que sur le territoire des communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme opposable (rendu public ou approuvé) .

Sur ce territoire , l'article L 211 - 1 du Code de l'Urbanisme limite les possibilités d'institution du D.P.U. à certains secteurs nettement définis :

- les zones urbaines (zones " U ") et les zones d'urbanisation future (zones "AU ") délimitées par le P.L.U. ,

Le D.P.U. peut être institué sur tout ou partie seulement de ces différentes zones .

Il ne peut pas être institué de D.P.U. à l'intérieur des périmètres de Zones d'Aménagement Différé ; il ne peut y avoir superposition des deux droits de préemption .

1.2. - FINALITES DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il doit être exercé en vue de la réalisation dans l'intérêt général , des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets suivants (article L-300.1 du code de l'urbanisme) :

- a - Mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat ;
- b - Organiser le maintien , l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- c - Favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- d - Réaliser des équipements collectifs ;
- e - Lutter contre l'insalubrité ;
- f - Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti .

1.3. - DECISION D'INSTITUTION - PUBLICITE - INFORMATION

Le Droit de Préemption Urbain est institué par délibération ; cette décision entre en vigueur lorsque l'ensemble des formalités de publicité est exécuté , à savoir (art R 211 - 2) :

- transmission au Préfet ,
- affichage en mairie pour une durée minimale d'un mois ,
- mention dans deux journaux diffusés dans le département .

Cette délibération est adressée sans délai au Directeur Départemental des Services Fiscaux , au Conseil supérieur du Notariat , à la chambre départementale des Notaires , aux

barreaux constitués près des Tribunaux de grande instance et aux greffes des mêmes tribunaux . Elle est accompagnée si nécessaire d'un plan précisant le champ d'application du D.P.U. .

A la demande d'un propriétaire , le Maire est tenu de délivrer sans frais un certificat précisant si un bien est situé dans le champ d'application territorial du D.P.U. ; le certificat d'urbanisme tient lieu de ce certificat spécifique .

1.4. - BENEFICIAIRE DU D.P.U.

Il est ouvert de plein droit à la commune ; elle peut déléguer , par délibération , l'exercice de ce droit à l'Etat , aux collectivités locales , à la chambre de Commerce et d'Industrie , à la chambre des Métiers , à une société d'économie mixte , ... , dans certaines conditions . Cette délégation peut être accordée soit globalement , soit ponctuellement , mais elle doit toujours rester partielle (elle ne peut aboutir à déléguer le D.P.U. sur toute l'étendue des zones où est institué ce droit) .

1.5. - RENFORCEMENT DU D.P.U.

Le champ d'application du D.P.U. de droit commun connaît une importante limitation , résultant des dispositions de l'article L 211 - 4 , qui énumère des opérations qui n'y sont pas normalement incluses , il s'agit en particulier :

- de l'aliénation d'un ou de plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation , à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation , soit par un tel local et ses locaux accessoires , soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local , compris dans un bâtiment effectivement soumis , à la date du projet d'aliénation , au régime de la copropriété , soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution , soit depuis dix ans au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage , la date de publication de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai;
- de la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation , d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- de l'aliénation d'un immeuble bâti pendant une durée de 10 ans à partir de son achèvement.

Toutefois par délibération motivée du conseil municipal , la commune peut décider d'appliquer le droit de préemption aux opérations rappelées précédemment sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit et instituer ainsi un Droit de Préemption Urbain " Renforcé " .

Si elle est distincte de la délibération instituant le D.P.U. de droit commun , la délibération instituant le renforcement du D.P.U. fait l'objet des mêmes mesures de publicité et d'information .

1.6. - DROIT DE DELAISSEMENT

Un droit de délaissement est reconnu au propriétaire d'un bien soumis au D.P.U. , que le bien ait été acquis avant ou après l'institution du D.P.U. .

Le propriétaire peut ainsi proposer au titulaire du D.P.U. l'acquisition de ce bien , en indiquant le prix qu'il en demande .

Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois et soit :

- la refuser ,
- accepter la proposition au prix demandé ,
- accepter en faisant une offre de prix différente .

Le silence du titulaire vaut renonciation .

En cas de refus par le titulaire du D.P.U. à acquérir le bien au prix proposé , le propriétaire peut alors l'aliéner , sans avoir à purger le D.P.U. , mais à la condition de réaliser la vente au prix indiqué dans sa proposition initiale .

En cas d'acceptation par le titulaire du D.P.U. à acquérir le bien , le propriétaire a un délai de deux mois pour se prononcer et soit :

- renoncer à l'aliénation ;
- accepter l'offre de prix faite par le titulaire ,
- maintenir le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepter que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ,

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois vaut renonciation d'aliéner .

En cas de désaccord sur le prix et à défaut de saisine de la juridiction compétente en matière d'expropriation dans le délai de quinze jours (article R 213 - 11) , le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit .

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption , un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété .

En cas d'acquisition , le prix doit être réglé dans les six mois de la décision d'acquérir ou dans les six mois de la décision définitive de la juridiction de l'expropriation . A défaut de paiement (ou de la consignation de la somme due s'il y a obstacle au paiement) à l'expiration de ce délai de six mois , le bien est rétrocédé à sa demande , à l'ancien propriétaire , qui a alors la libre disposition de son bien et peut l'aliéner librement , sans avoir à purger le D.P.U. .

En cas de refus d'acquérir le bien intervenant après la fixation judiciaire du prix , le propriétaire peut vendre le bien pendant cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive , sans avoir à purger le droit de préemption urbain , à la condition que la vente ait lieu au prix éventuellement révisé en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction , qui avait été fixé par le juge .

2. CHAPITRE II - LES EMPLACEMENTS RESERVES (E. R.)

Les emplacements réservés sont des emplacements délimités dans les P.L.U. , destinés à recevoir des équipements d'intérêt public et soumis provisoirement à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination .

2.1. - CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

2.1.1. - DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L. 123 - 1 - 8° du code de l'urbanisme :

" Les plans d'occupation des sols peuvent ... fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics , aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts . "

- **Les voies publiques** - cette catégorie recouvre :

- les routes , les rues , les chemins , les places , les cheminements piétonniers ;
- les parcs de stationnement publics et autres équipements annexes de la voirie .

- **Les ouvrages publics** - ce sont les équipements réalisés par une personne publique :

- équipements d'infrastructure et ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration ou de traitement , réservoirs , transformateurs , collecteurs , ...) ,
- équipements de superstructure scolaires , sociaux , culturelles , hospitaliers , administratifs , ..

- **Les installations d'intérêt général** - Critères pour définir cette notion :

- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour la réalisation de l'opération ,
- le bénéficiaire doit pouvoir exproprier et l'installation doit avoir une fonction collective .

- **Les espaces verts** - Ils peuvent concerner des espaces verts existant à acquérir ou des espaces à créer ; ils doivent nécessairement être ouverts au public .

2.1.2. - BENEFICIAIRE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Il doit avoir la capacité d'exproprier , celle-ci est reconnue aux collectivités territoriales (Etat , régions , départements , communes) et à leurs groupements (communautés , districts , syndicats) , mais aussi à des personnes privées (concessionnaires , sem , ...) .

2.1.3. - TERRAINS SUSCEPTIBLES D'ETRE RESERVES

La procédure peut concerner un terrain bâti ou non bâti ; l'importance et la localisation de la réserve sont fonction de l'emprise de l'équipement projeté ; les limites de l'E.R. ne coïncident donc pas obligatoirement avec le parcellaire et un terrain peut n'être que partiellement réservé .

2.2. - CREATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

2.2.1. - PROCEDURE DE DETERMINATION DE L'EMPLACEMENT

Les emplacements réservés peuvent être déterminés lors de l'élaboration , d'une modification ou d'une révision du P.L.U., généralement à la demande du bénéficiaire .

Par ailleurs , lorsque l'équipement dont on veut préserver l'emprise constitue un projet d'intérêt général (P.I.G.) réalisé à l'initiative d'une collectivité autre que la commune , la réservation pourra être imposée par le préfet aux autorités chargées de l'établissement du P.L.U. .

2.2.2. - INSCRIPTION DE LA RESERVE DANS LE P.O.S.

- **Le rapport de présentation** doit rappeler les objectifs en matière d'équipements qui justifient ou même imposent l'inscription des emplacements réservés au plan d'occupation des sols ,
- **Les documents graphiques** doivent les faire apparaître et préciser leurs emprises exactes ,
- **Les annexes** comprennent la liste des E.R. ; celle-ci comporte obligatoirement 4 éléments :
 - le numéro figurant au document graphique ,
 - la superficie de la réserve .
 - la destination précise de l'emplacement ,
 - la désignation du bénéficiaire ,

2.3. - EFFETS DE LA RESERVE D'EMPLACEMENT

La réserve d'un emplacement par un P.L.U. entraîne d'abord des contraintes sur l'occupation du sol . En contrepartie elle ouvre aux propriétaires des terrains concernés un droit de délaissement , le bénéficiaire de la réserve a la possibilité d'acquérir les terrains réservés ;

2.3.1. - EFFETS SUR L'OCCUPATION DU SOL

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non , inscrits en emplacement réservé par un P.O.S. , sous réserve des dispositions de l'article L. 423 - 1 (article R. 123 - 32) ;

Cette interdiction ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé . Une fois le terrain acquis , l'équipement sera édifié dans le respect des règles de la zone où il se situe . Cependant seul l'équipement prévu pourra être réalisé . Le changement de destination de l'E.R. nécessite une modification du P.O.S. .

2.3.2. - DROIT DE DELAISSEMENT DU PROPRIETAIRE

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne pas de transfert de propriété ; le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition . Il peut notamment le vendre à un tiers et dispose d'un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir (articles L. 123 - 9 et R. 123 - 32 du code de l'urbanisme) .

- Conditions de la mise en demeure d'acquérir :

L'initiative de la mise en demeure appartient au propriétaire du terrain réservé . Elle doit être adressée au maire (quel que soit le bénéficiaire de la réserve) ; elle peut intervenir dès que le P.L.U. est opposable et tant que l'E.R. y reste inscrit .

La demande doit préciser l'identité et l'adresse du propriétaire , l'identification de l'emplacement réservé fixé au P.L.U. , la situation et la superficie du terrain , son usage . Elle doit également mentionner le cas échéant l'identité des fermiers et des locataires .

Le maire la transmet dans les 8 jours au bénéficiaire de l'E.R. . Celui-ci doit procéder à des mesures de publicité collective comportant au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu du bien , visible de la voie publique . Cet avis doit en outre être inséré dans un journal diffusé dans le département . Il doit préciser que les personnes autres que le propriétaire qui ont des droits sur l'immeuble sont tenus de se faire connaître dans un délai de 2 mois à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité , à défaut de quoi elles sont déchues de tous droits à indemnité (art. R. 123 - 32 al. 3) .

- Suites de la mise en demeure d'acquérir :

En principe , la mise en demeure d'acquérir conduit à l'acquisition du terrain réservé par le bénéficiaire . Celle-ci intervient à l'amiable ou nécessite l'intervention du juge de l'expropriation (des règles particulières s'appliquent pour la fixation du prix et des indemnités) .

Dans l'année qui suit le dépôt de la mise en demeure d'acquérir , le bénéficiaire peut procéder à l'acquisition amiable du terrain . Le transfert de propriété sera constaté par acte authentique notarié ou en la forme administrative .

A défaut d'accord sur le prix dans l'année qui suit la mise en demeure , le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire du terrain peuvent saisir le juge de l'expropriation par lettre recommandée avec AR . Celui-ci prononce alors le transfert de propriété par un jugement qui fixe également le prix ; le jugement est susceptible d'appel .

Lorsque le terrain n'est que partiellement inscrit en emplacement réservé , le propriétaire peut , dans certains cas , en requérir l'emprise totale (code de l'expropriation) .

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés , même en l'absence de déclaration d'utilité publique ; les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix . Toute personne ayant un droit sur le bien doit donc être indemnisée en même temps que le propriétaire .

- Fixation du prix et des indemnités :

Il y a l'indemnité principale (prix du terrain) et des indemnités accessoires (réemploi , ...) . Le juge d'expropriation doit apprécier l'ensemble du préjudice subi , notamment celui né de la dépréciation du surplus . Le prix du terrain est estimé selon les règles de l'expropriation .

- Paiement du prix et des indemnités :

En cas d'acquisition amiable , le prix doit être payé au plus tard 2 ans à partir de la réception en mairie de la mise en demeure d'acquérir . En cas de transfert judiciaire , les indemnités doivent être versées comme en matière d'expropriation dans les 3 mois suivant la date à laquelle la décision judiciaire est devenue définitive . A défaut des intérêts de retard au taux légal sont dus aux ayants droit sur demande écrite de leur part . Si les indemnités n'ont pas été versées dans l'année le propriétaire peut demander au juge une nouvelle évaluation du prix de l'immeuble .

2.3.3. - ACQUISITION A L'INITIATIVE DU BENEFICIAIRE

- Acquisition amiable et expropriation pour cause d'utilité publique :

Le bénéficiaire peut acquérir le terrain de l'E.R. sans qu'il y ait eu préalablement mise en demeure d'acquérir par le propriétaire . Il peut le faire d'abord par voie d'accord amiable sans qu'aucune procédure ne soit engagée . A défaut , une procédure d'expropriation peut être mise en oeuvre par le bénéficiaire selon les règles du droit commun .

- Cessions gratuites de terrains :

Le bénéficiaire de la réserve peut exiger à l'occasion d'une demande de permis de construire ou de lotir et en application des articles L. 332 - 6 , 7 et 15 du code de l'urbanisme , une cession gratuite des terrains partiellement réservés . L'E.R. doit être destiné à certains usages publics et la cession gratuite ne doit excéder 10% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération .

Le propriétaire peut dans ce cas et dans les conditions fixées par l'article R. 123 - 22 - 2° , être autorisé à reporter sur la partie constructible située dans la même zone tout ou partie des droits de construire résultant de l'application du COS à l'emplacement réservé . L'autorisation ne peut être accordée qu'avec l'accord du bénéficiaire de la réserve et dans la mesure où l'emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un équipement qui ne consomme pas de droit à construire .

2.4. - LEVEE , SUPPRESSION , MODIFICATION DE LA RESERVE

Il faut distinguer la levée de l'emplacement réservé à la demande du propriétaire après mise en demeure d'acquérir et la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé qui intervient à l'initiative du bénéficiaire lors de la révision ou de la modification du P.L.U. .

2.4.1. - LEVEE DE LA RESERVE A L'INITIATIVE DU PROPRIETAIRE

Article L. 123 - 9 - 8° - Si , 3 mois après l'expiration du délai d'un an permettant au bénéficiaire de se prononcer en cas de mise en demeure d'acquérir , le juge d'expropriation n'a pas été saisi , la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée , adressée à l'autorité compétente par le propriétaire .

Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois ;

- **Conditions** - Ainsi , la levée de la réserve est possible uniquement si :

- le propriétaire a exercé son droit de délaissement ,
- aucun accord n'a été conclu dans l'année suivant le dépôt de la mise en demeure d'acquiescer ,
- le juge de l'expropriation n'a été saisi ni par le propriétaire ni par le bénéficiaire de la réserve dans les trois mois qui ont suivi l'expiration de ce délai d'un an .

- **Procédure** - La mise en demeure de lever la réserve doit être adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec AR ou déposée contre décharge en mairie . Le maire doit la transmettre dans les 8 jours à la collectivité bénéficiaire de l'E.R. et aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol .

- **Effets** - A l'expiration du délai d'un mois à compter du dépôt de la mise en demeure de lever la réserve , il n'y a plus d'E.R. sur le terrain concerné . Les documents du P.L.U. doivent être modifiés selon la procédure de mise à jour . La levée de l'E.R. ne dépend pas de cette mise à jour du P.L.U. , elle est effective un mois après le dépôt de la mise en demeure .

2.4.2. - SUPPRESSION , REDUCTION DE RESERVE PAR LE BENEFICIAIRE

Elle est possible à tout moment à l'initiative du bénéficiaire ;

- **Incidence sur le PLU** - S'il est rendu public , la suppression ou la réduction intervient dans le cadre des aménagements pouvant être apportés lors de l'enquête publique ; s'il est approuvé , il faut le modifier ou le réviser selon l'importance de sa suppression ou de sa réduction .

- **Suppression d'un ER au bénéfice de la commune** - Aux termes de l'article L. 123 - 4 , si l'E.R. est au bénéfice de la commune , il n'y a pas lieu de procéder à l'enquête publique pour le supprimer ou le réduire . Cette dispense n'est pas applicable aux terrains déjà acquis .

ooooo

3. CHAPITRE III - LE SURSIS A STATUER

3.1. - TEXTES

Articles L 111 - 7 , L 111 - 8 , L 111 - 9 , L 123 - 5 du Code de l'urbanisme
Articles R 111 - 26 . 2 , R 123 - 26 du Code de l'urbanisme

3.2. - DEFINITION

Le sursis à statuer est la décision par laquelle l'autorité compétente pour statuer refuse de se prononcer immédiatement , positivement ou négativement , sur une demande d'autorisation d'occupation du sol .

Il s'agit d'une mesure de sauvegarde qui a pour objet d'empêcher l'exécution de travaux de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de plans ou d'opérations d'urbanisme qui sont encore en cours d'étude .

Cette possibilité doit revêtir un caractère exceptionnel . C'est une mesure conservatoire qui n'a qu'un caractère provisoire ; le sursis à statuer ne peut être opposé que pendant une période limitée à l'issue de laquelle une décision définitive d'octroi ou de refus de l'autorisation devra être prise .

3.3. - PROCEDURE

Lorsque l'établissement d'un plan local d'urbanisme est prescrit ou lorsque la révision du plan approuvé a été ordonnée , il peut être fait usage du sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les divers modes d'occupation des sols faisant l'objet de réglementations particulières et notamment les constructions , les lotissements , l'exploitation de carrières et l'ouverture d'installations classées soumises à autorisation (article R 123 - 26), dans les conditions suivantes :

1. les études du P.L.U. doivent être suffisamment avancées pour que l'on puisse apprécier les effets de l'opération projetée sur son exécution (arrêt du conseil d'Etat du 4 Janvier 1981) ,
2. les opérations projetées doivent être de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (Article L 123 - 5 / 1^{er} alinéa) ; elles doivent également présenter une certaine importance et avoir un impact non négligeable sur l'aménagement de l'espace (construction située sur un futur emplacement réservé , ou de nature à créer un précédent qui obligera à équiper une zone , ...) ,

3. La décision de sursis à statuer est prise par arrêté motivé de l'autorité compétente . Elle est notifiée au pétitionnaire dans les délais prévus par les textes qui réglementent les autorisations mentionnées ci - dessus .

L'arrêté décidant le sursis à statuer doit mentionner sa durée , qui ne peut excéder deux ans . Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande (deux mois) ; en l'absence d'une telle indication , aucun délai n'est opposable au demandeur (Article R 111 - 26 - 2) .

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer , une décision doit sur simple confirmation par l'intéressé de la demande (faite au maximum dans les deux mois suivant l'expiration) , être prise dans un délai de deux mois . A défaut de notification de la décision dans ce délai , l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée (Article L 111 - 8) .

Il ne peut être opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial (si d'autres motifs rendent possible l'intervention d'une nouvelle décision de sursis à statuer , la durée totale des sursis ordonnés ne peut excéder trois ans) (Article L 111 - 8) ,

3.4. - RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Article L 111 - 7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux , constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L 111 - 9 et L 111 - 10 du présent titre , ainsi que par les articles L 123 - 5 (alinéa premier) , L 123 - 7 et L 313 - 2 (alinéa 2) .

Article L 111 - 8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans

Lorsqu'une décision de sursis à statuer a été prise en application des articles visés à l'article L 111 - 7 , l'autorité compétente ne peut , à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné , opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que sursis initial .

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial , la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer , une décision doit , sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande , être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation , dans le délai de deux mois suivant cette confirmation . Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après

l'expiration du délai de validité du sursis à statuer . Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation dans un délai de deux mois suivant cette confirmation . A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai , l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée .

Article L 111 - 9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111 - 8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à l'enquête d'utilité publique d'une opération , sur les demandes d'autorisation , concernant des travaux , constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération .

Article R 111 - 26 - 2

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L 111- 7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux , constructions ou installations faisant l'objet de la demande . Cet arrêté mentionne la durée du sursis . Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra , en application du quatrième alinéa de l'article L 111 - 8 , confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication , aucun délai n'est opposable au demandeur .

Article L 123 - 5 (1^{er} alinéa)

Lorsque l'établissement d'un plan local d'urbanisme est prescrit ou lorsque la révision du plan approuvé a été ordonnée , l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer , dans les conditions et délais prévus à l'article L 111 - 8 , sur les demandes d'autorisation concernant les constructions , installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan .

Article R 123 - 26

Peuvent faire l'objet d'une décision de sursis à statuer les demandes d'autorisation concernant les divers modes d'occupation des sols faisant l'objet de réglementations particulières et notamment les constructions , les lotissements , l'exploitation de carrières et l'ouverture d'installations classées soumises à autorisation .

La décision de sursis à statuer est prise par arrêté motivé de l'autorité compétente . Elle est notifiée au pétitionnaire dans les délais prévus par les textes qui réglementent les autorisations mentionnées ci - dessus .

4. CHAPITRE IV - LA LOI "BARNIER" - AMENDEMENT "DUPONT"ARTICLE L 111 - 1 - 4 DU CODE DE L'URBANISME

4.1. - TEXTES

Loi n° 95-101 du 2 février 1995 - article 52
Article L 111 - 1 - 4 du Code de l'urbanisme
Circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996

4.2. - ARTICLE L 111 - 1 - 4

En dehors des espaces urbanisés des communes , les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes , des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation .

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ,
- aux bâtiments d'exploitation agricole ,
- aux réseaux d'intérêt public .

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation , la réfection ou l'extension de constructions existantes .

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones , contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu , sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances , de la sécurité , de la qualité architecturale , ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages .

4.3. - PRINCIPE

Les entrées de villes connaissent un développement désordonné , faisant souvent l'objet d'implantations ou de constructions (principalement à destination commerciale ou d'activité) mal ordonnées voire anarchiques , sans souci majeur d'intégration .

Aussi , il est nécessaire de réfléchir avant l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains à leur aménagement futur , aux prescriptions urbanistiques à faire respecter et à l'intégration physique et économique de ces nouveaux quartiers au village .

4.4. - OBJECTIFS

L'article L 111 - 1 - 4 du code de l'urbanisme a pour principal objectif :

- de limiter l'urbanisation le long des axes routiers sans aucune continuité avec les espaces environnants , ni liaison avec le centre du village ;
- de réduire sur les populations et les paysages , les effets des pollutions induites par le trafic routier engendré par ces zones péri - urbaines ;
- de permettre de mieux gérer l'insertion paysagère des grands axes routiers ;
- d'inciter les collectivités , en relation avec les partenaires économiques , à mener une réflexion d'urbanisme préalablement à la réalisation d'extension urbaine le long des axes routiers et à finaliser un véritable projet urbain ;
- de garantir une urbanisation de qualité aux entrées de villes ;

4.5. - APPLICATION

Les dispositions de l'article L 111 - 1 - 4 sont applicables aux espaces non urbanisés le long des infrastructures importantes ; le caractère urbanisé ou non devant s'apprécier au travers d'un faisceau d'indices :

- nombre de constructions existantes ,
- distance du terrain en cause par rapport au bâti existant ,
- contiguïté avec des parcelles bâties ,
- niveau de desserte par des équipements ,

Dès lors que les études préalables montrent la nécessité de l'aménagement d'une zone d'extension le long d'un axe routier et permettent de définir de façon précise et détaillée ses conditions d'intégration , les règles de constructions de la zone (articles 1 à 15 du règlement) doivent être conçues pour répondre à cette exigence d'intégration au bâti et dans son environnement ; de plus elles doivent être justifiées et motivées au regard des nuisances , de la sécurité et de la qualité architecturale , urbaine et paysagère .

A ce titre , les dispositions de ces articles doivent être particulièrement précises en ce qui concerne :

- la définition des occupations du sol admises dans la zone (articles 1 et 2) , qui aura une incidence sur les nuisances susceptibles d'être engendrées par cette urbanisation future ;
- la conception des accès de la zone sur l'axe routier qui la longe (article 3) , qui conditionnera la sécurité des usagers ;
- la définition de la forme urbaine souhaitée (articles 6 à 10) , qui déterminera pour l'essentiel l'impact visuel de la future zone , la composition urbaine et le traitement de l'axe principal (implantation , hauteurs et densités des constructions) ;
- le traitement de l'aspect extérieur des constructions (article 11) devra inciter les constructeurs à choisir des matériaux , des couleurs , des formes qui adoucissent l'impact visuel des constructions ;
- la gestion des aires de stationnement (article 12) , qui dans ces zones devront faire l'objet d'études tant du point de vue quantitatif que qualitatif dans le but d'éviter la création de vastes espaces inutilisés sauf aux heures d'affluence ;
- le traitement des espaces libres et des plantations (article 13) , qui auront un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative de la zone ;
- la définition de la densité des constructions à réaliser .

Le projet urbain, esquisse d'aménagement

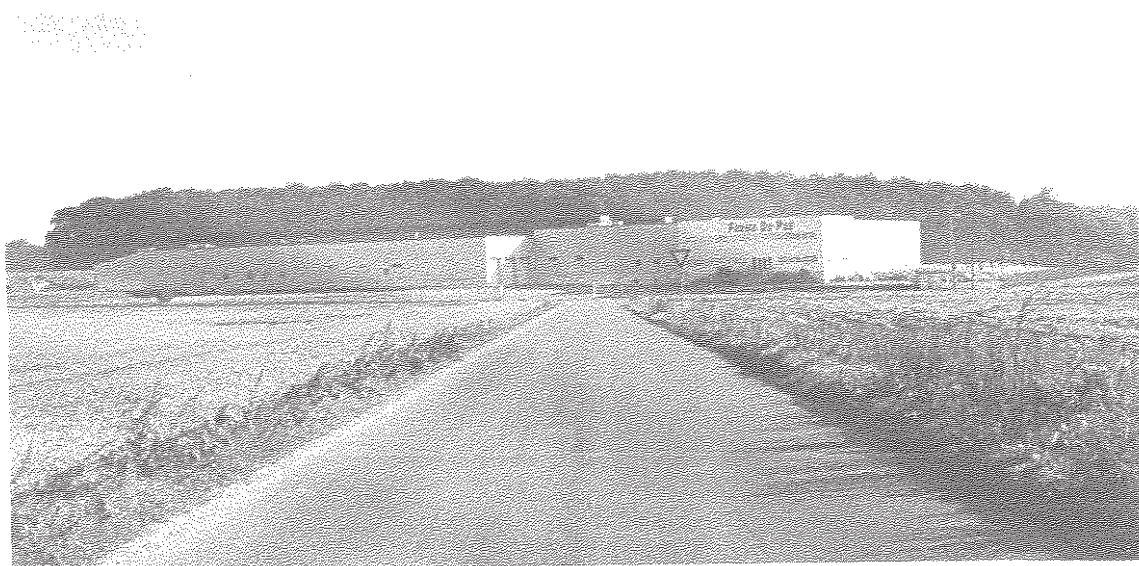


ERAGNY sur EPTE - PADD - Février 2002 -

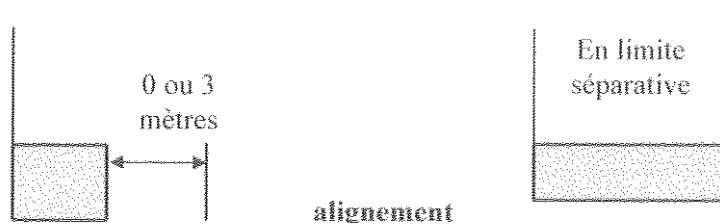
Le territoire communal est le siège d'activités artisanales et industrielles : Ateliers de mécanique et divers en centre bourg, société Diosynth France Organon (industrie pharmaceutique) le long de la RD 915 au hameau Saint Charles, les établissements Milleret (produits phytosanitaires) le long de la voie SNCF au Sud, la Ferme du Pré (production d'œufs) au Nord Est .



Diosynth France Organon

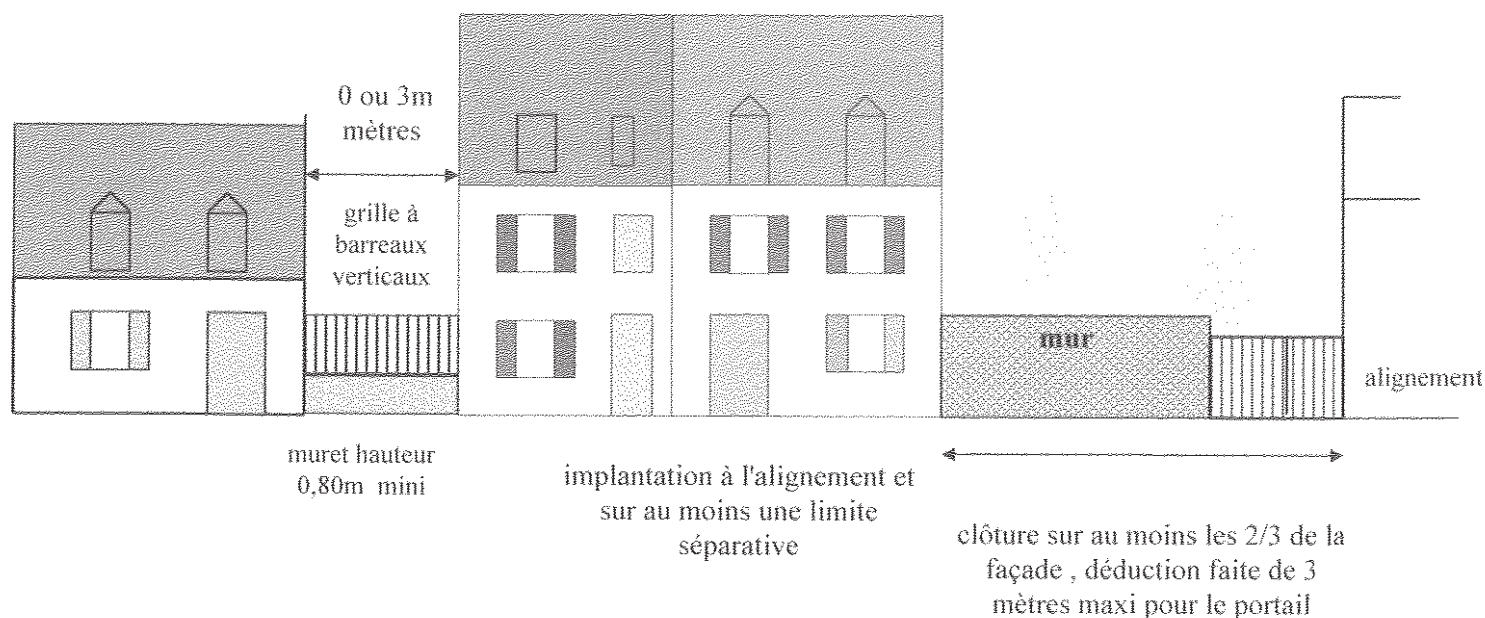


La « Ferme du Pré »

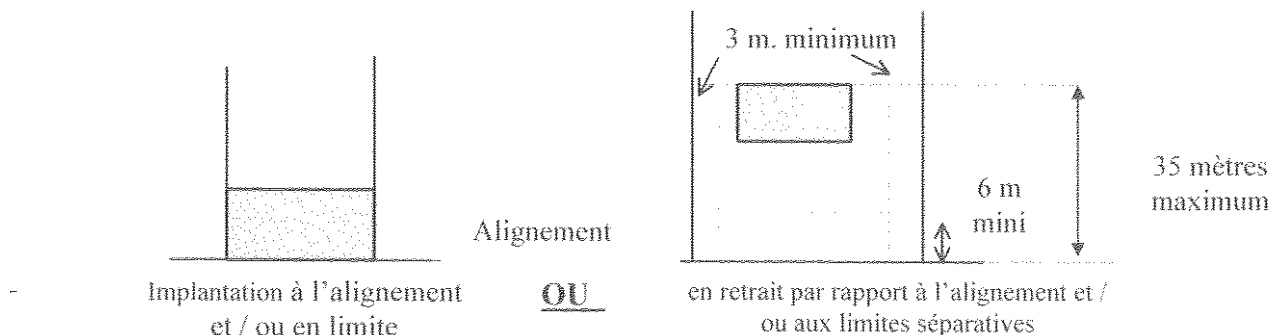


*Implantations des constructions (Articles 6 et 7) :
d'une part à l'alignement et d'autre part en limite séparative ou à 3 m. minimum*

Articles 6 et 7: différents types d'implantation possibles le long des rues
avec trame de prescription architecturale



Cependant , ces prescriptions très strictes sont assouplies dans les rues périphériques de la zone UA , au bâti moins dense et à l'alignement moins marqué . Dans ces rues , les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement , soit avec un retrait de 6 mètres minimum (ce qui laisse la place pour garer une voiture devant la maison) , et en limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à celles - ci.

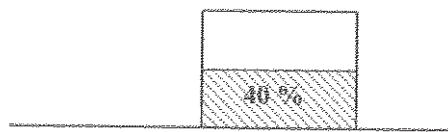


Le règlement s'inspire du bâti existant pour édicter ses prescriptions .

La zone UA est très dense , surtout en son centre ; les parcelles , ayant parfois moins de 500 m² de surface , sont pour certaines presque entièrement construites .

Cependant , afin d'éviter la construction sur des parcelles de très petite dimension (l'assainissement collectif étant réalisé au centre-ville , il n'est plus nécessaire de prévoir une superficie minimale libre pour l'assainissement individuel) , l' article 9 (emprise au sol) impose une emprise maximale de 40 % , ce qui rend de fait inconstructible les plus petites parcelles .

Article 9



emprise au sol : 40 % maximum
(l'emprise au sol est la projection
de la construction au sol)

Dans le même souhait d'éviter une densification par trop forte sur des parcelles de faible superficie , le coefficient d'occupation des sols (article 14) est non réglementé.

La hauteur est également limitée à 12 m au faîtage (soit rez-de-chaussée , un étage et des combles à 45°) , ce qui correspond aux hauteurs existantes (pratiquement aucune constructions à deux étages.)

L'article 11 est conçu pour préserver l'homogénéité et la qualité architecturale .
(se référer à la plaquette « recommandations architecturales du Vexin Sablons »)

L'architecture devra être de type régional , s'intégrer au bâti existant , et offrir une unité d'aspect et de volume .

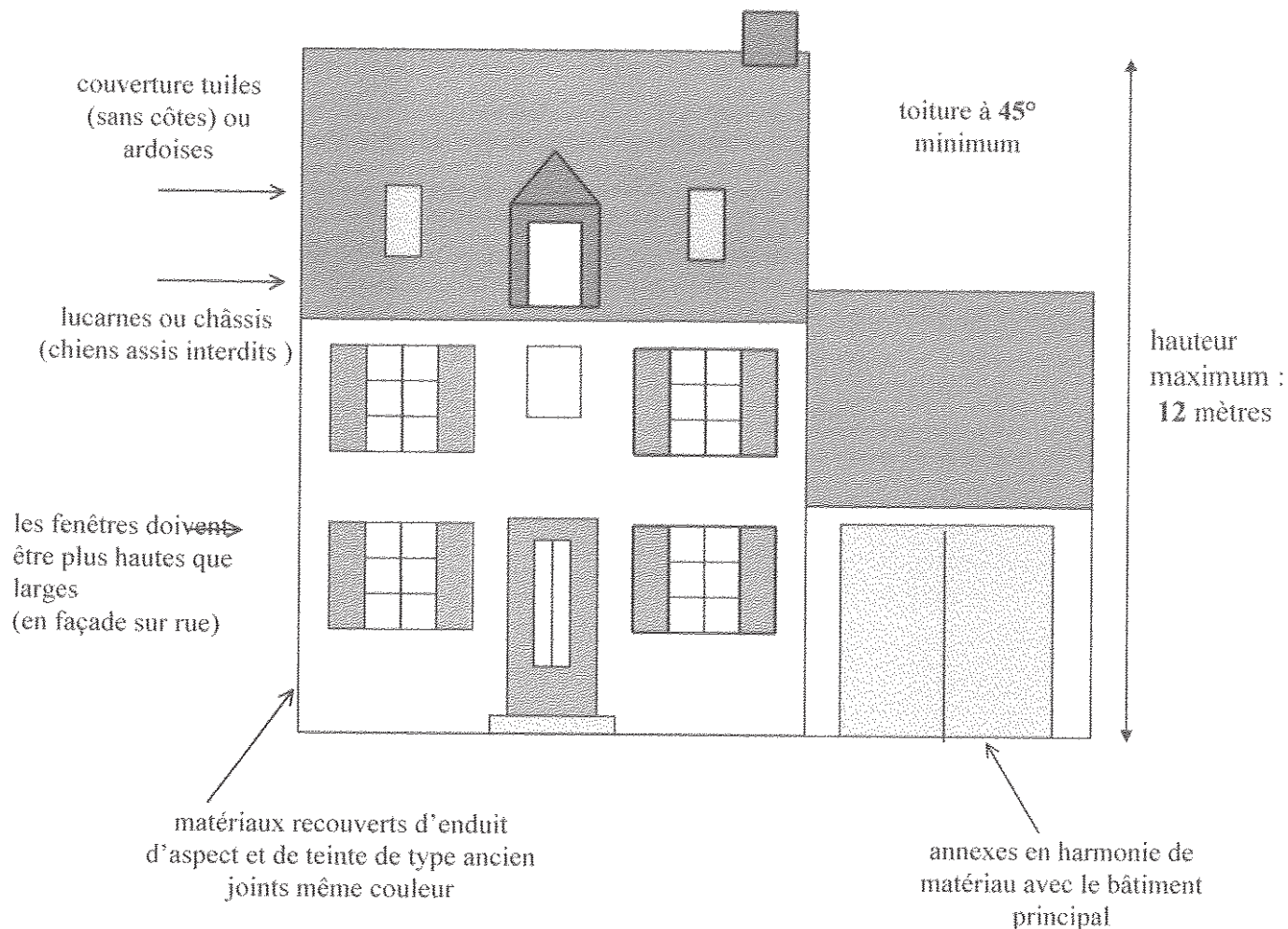
Les matériaux enduits devront l'être de teintes traditionnelles .

Les toitures devront respecter les caractéristiques locales : toiture des habitations et annexes accolées à 45° minimum (qui permet d'aménager les combles) , petites tuiles brunes avec un minimum de 70 au m² , tuiles sans côtes ou ardoises posées droites . Les lucarnes rampantes qui brisent l'unité du toit sont interdites .

Les sous-sols non enterrés sont interdits pour des raisons d'esthétique ; les parties nécessairement apparentes (rampes d'accès au garage) ne doivent pas laisser apparaître une différence de niveau , et par conséquent être de même matériau et de même teinte que les façades .

Afin de conserver le même rythme dans le percement des façades , les baies des habitations et de leurs annexes devront être plus hautes que larges .

Articles UA 10 et UA 11 : principales prescriptions



L'article 13 qui réglemente le stationnement définit un nombre minimum de places de parking.

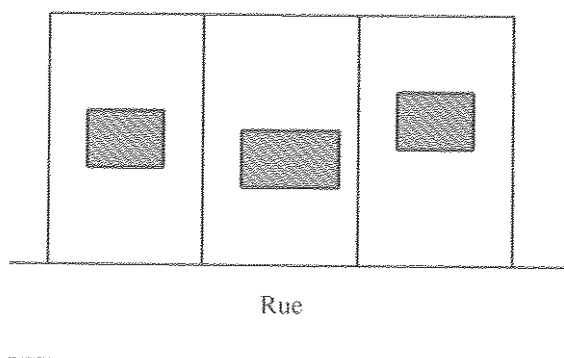
- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de Surface Hors Œuvre Nette de construction destinée à l'habitation avec au minimum 1 place par logement.
- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de Surface Hors Œuvre Nette de construction destinée aux bureaux.

Les places destinées aux véhicules légers doivent présenter une largeur minimale de 2,40m. et une longueur minimale de 5.00m

2.2. - LA ZONE UD , caractérisée par un habitat de type pavillonnaire ,

Cette zone correspond au bâti récent de la commune (constructions réalisées principalement depuis la dernière guerre jusqu'à nos jours) ; elle s'est surtout développée en périphérie du bâti ancien , soit le long des voies existantes , soit autour de voies nouvelles (souvent en impasses) aménagées dans le cadre de l'opération .

La zone UD regroupe essentiellement des ensembles pavillonnaires , mais aussi



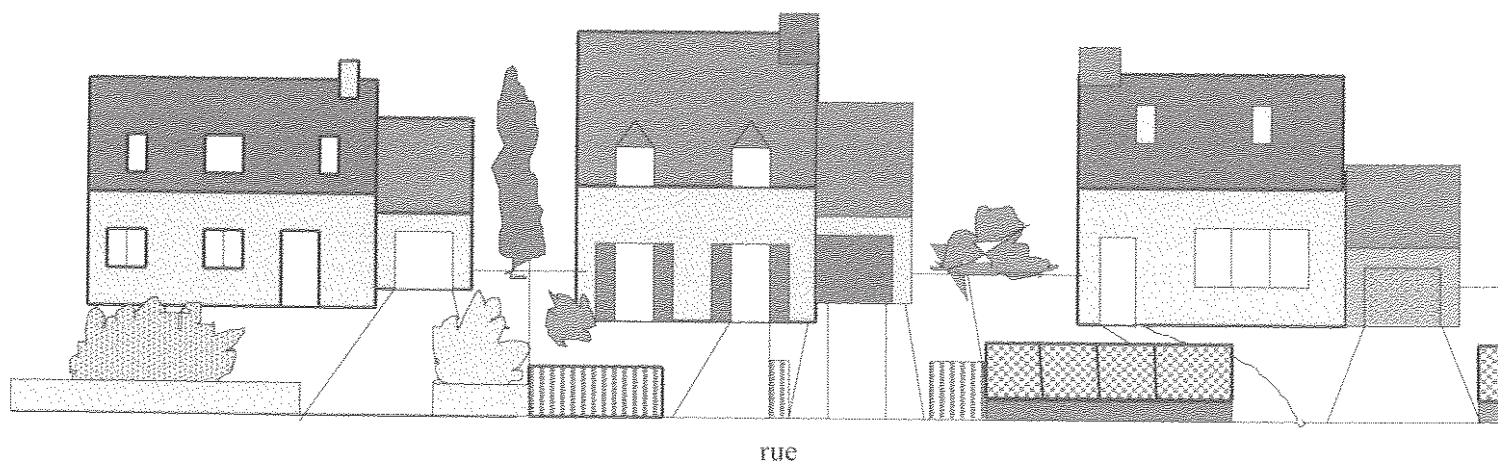
Exemple d'implantation : type pavillonnaire le long d'une voie communale existante :

Les habitations sont implantées au milieu de la parcelle , largement en retrait de la voie .

Le parcellaire est régulier , de forme rectangulaire

Les constructions forment généralement des rectangles peu allongés

implantation pavillonnaire : front urbain discontinu



Les habitations sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives

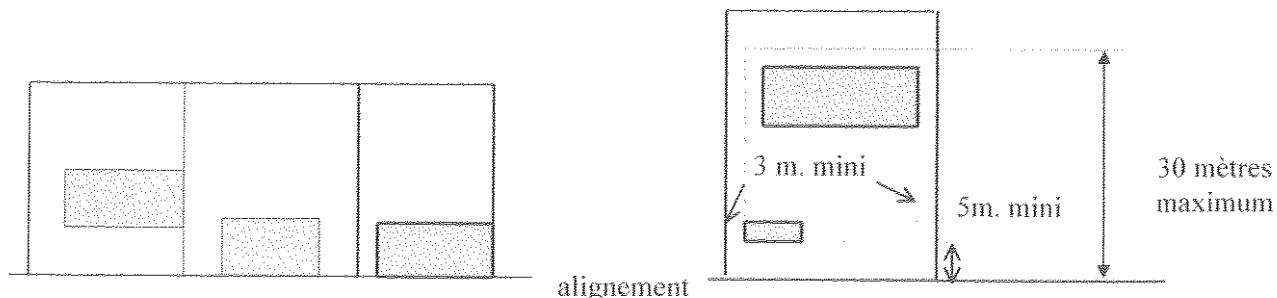
La zone comprend plusieurs ensembles pavillonnaires d'âge et d'architecture différents , nettement individualisés :

- Entrées Nord et Sud du bourg , lotissement de la « Massionne » (au delà de la ligne SNCF)

Les dispositions du règlement ont été établies à partir de l'analyse du bâti existant d'une part et à partir des caractéristiques des parcelles encore libres aujourd'hui .

- La hauteur (article 10) est limitée à **10 mètres** pour les habitations , soit en niveaux R + combles ; la plupart des pavillons étant sans étage
- Pour les annexes des constructions non contiguës : **6m.** au faîtage.
- Pour les abris de jardin, **2,20m** à l'égout du toit.
- Les articles 6 , 7 et 8 permettent aux constructions d'être édifiées avec un retrait minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement et de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives , comme c'est actuellement le cas sur la plupart des terrains ; toutefois , elles peuvent également être implantées à l'alignement de la voie ou en limites séparatives latérales . L'implantation des habitations dans une bande de **30 mètres** par rapport à l'alignement permet d'éviter la construction d'habitations en deuxième rideau avec notamment réalisation de passages étroits en limite des parcelles , l'urbanisation des coeurs d'îlot et une sur - densification des quartiers .

Différentes implantations possibles en zone UD

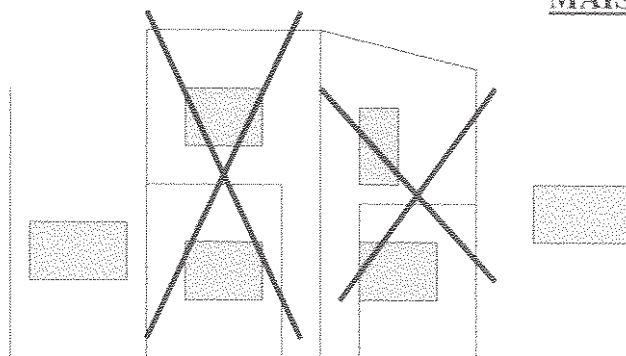


Constructions à l'alignement
et / ou en limite séparative

OU

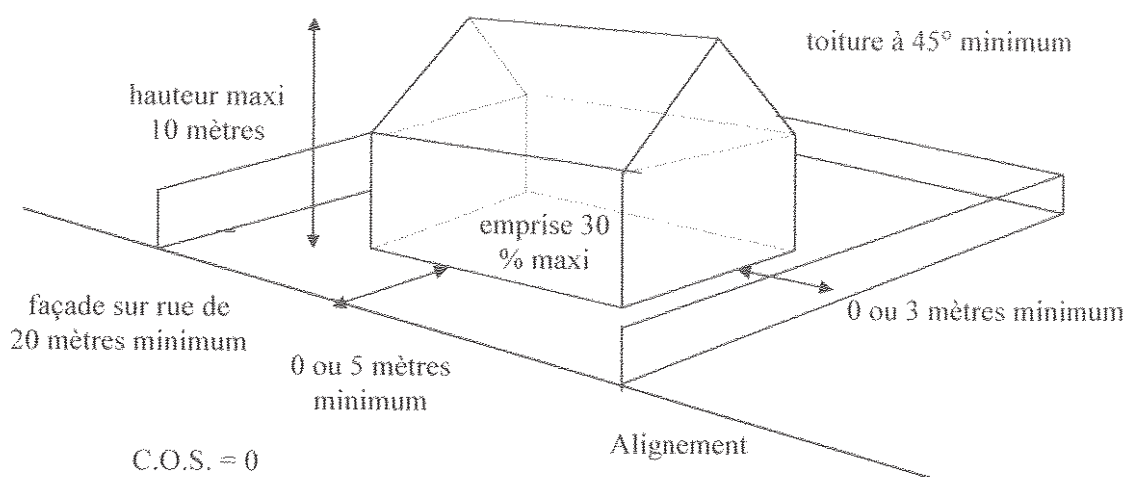
en retrait par rapport à
l'alignement et / ou aux
limites séparatives

MAIS



Les constructions en
« deuxième rideau » sont
interdites
(implantation des habitations
dans une bande de terrain en
bordure des voies)

- L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions reprend les principales dispositions de la zone UA , comme les pentes de toits à 45°, les prescriptions sur les matériaux de façade ou de couverture , l'aspect général .



2.3. - LA ZONE UI , correspondant à la zone industrielle

La zone UI correspond à une zone à usage d'activités industrielles "de fait" . Elle est entièrement viabilisée (réseaux existants et desserte routière)

Elle comporte un secteur Uir (risques inondations) où toute construction où aménagement est interdit. *c.f. cartographie en annexe Plus Hautes Eaux Connues du Bassin Seine-Normandie. Rivière Epte.*

Elle est située en bordure de la RD915, et regroupe les installations de ORGANON-DIOSYNTH France (fabrication de principes actifs pour l'industrie pharmaceutique).

Les dispositions du règlement permettent le développement des activités existantes et éventuellement, l'implantation de nouvelles entreprises, que ce soit par construction de nouveaux bâtiments ou par nouvelle affectation lors de revente des locaux .

Les constructions à usage d'habitation pour gardiennage seront autorisées.

Les principales dispositions réglementaires s'appuient soit sur les caractéristiques des installations et constructions en place (activités autorisées ou interdites , implantations et hauteurs des bâtiments , densité des constructions - emprise au sol ou volume bâti) , soit sur des améliorations que la municipalité souhaiterait voir apporter pour l'aspect et l'image de cette zone (aménagement des espaces verts et des plantations, aires de stationnement, stockages extérieurs mieux intégrés) .

Il s'agit en particulier des articles :

- 6 , 7 et 8 : l'implantation des nouvelles constructions doit respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD915, afin d'être en conformité avec les autres bâtiments. Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront implantées avec une marge au moins égale à 4m par rapport à ces limites. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments.
- 10 , qui fixe la hauteur maximale des constructions destinées aux bureaux, commerces, industrie ou entrepôt, à 15m maxi. (des dépassements sont tolérés pour des raisons techniques) ;
- 11 , qui impose des prescriptions architecturales et notamment en ce qui concerne les façades orientées sur la RD915.
- 12 , qui précise les stationnement à prévoir sur les terrains : 1 place par 100 m² de S.H.O.N. pour les établissements industriels, et 1place par tranche de 30m² de S.H.O.N. pour les bureaux.
- 13 , qui impose la réalisation d'espaces verts, écrans boisés, et plantation de haies autour des dépôts et aires de stockage; (l'utilisation d'essences locales est vivement recommandée)

2.4. - LA ZONE UY , affectée au domaine public ferroviaire

Il s'agit de l'emprise du domaine ferroviaire de la S.N.C.F, comprise dans le secteur aggloméré du bourg. *(de l'entrée Nord –pont franchissant la RD915 - à la sortie Sud – au droit des tennis)*

Elle couvre la voie ferrée et ses abords de même que des terrains appartenant à la S.N.C.F.

Sont admises dans ce secteur uniquement les constructions ou installations ou dépôts liées à l'activité ferroviaire , que ce soit pour la S.N.C.F. elle - même (maintien et développement des services « voyageurs » et « marchandises ») ou pour ses clients qu'elle autorise à occuper son domaine (articles 1 et 2).

Les autres dispositions réglementaires restent classiques :

- article 3 : les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- article 4 : la desserte par les différents réseaux doit être assurée pour chaque construction ou installation ,
- articles 6 , 7 et 8 relatifs aux conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies : à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3m par rapport à ces limites. Une distance d'au moins 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

2.5. - DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONES URBAINES

ARTICLES	ZONE UA	ZONE UD	ZONE UI
- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Tout non autorisé à l'article 2	Tout non autorisé à l'article 2	Tout non autorisé à l'article 2 Secteur Uir : toutes construction & aménagement interdit
- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Instal. Classées et extension non nuisantes Commerces > 300 m2 Isolation acoustique/RD915	Habitations et annexes Bureaux, commerces, Artisanat, Abris de jardin Isolation acoustique/RD915	Constructions industrielles, commerciales & entrepôts Inst. Classées & extension Bureaux & services Habitation gardiennage Abris de jardin Isolation acoustique/RD915
- 3 - ACCÈS ET VOIRIE	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Placette si impasse > 40m.	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Placette si impasse > 40m	voies publiques ou privées caractéristiques suffisantes Placette si impasse > 40m
- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif

- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	Non Réglementé	Non Réglementé	Non Réglementé
- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Alignement ou 6 m. mini. Habitations à 35 m. maxi.	Alignement ou 5 m. mini. Habitations à 30 m. maxi.	Retrait de 35m par rapport à l'axe de la RD915
- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SÉPARATIVES	En Limite ou 3 m. mini.	En Limite ou 3 m. mini	En Limite ou 4 m. mini.
- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	R 111-16 (Règle 45° / 60°)	R 111-16 (Règle 45° / 60°)	4 m. mini entre 2 bâtiments
- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	C.E.S. : 40%.	C.E.S. : 30%.	C.E.S. : 40%
- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Hab : 12 m. au faîtage (R + Combles) Abris jardin : Egout 2.20 m Dépassements Ponctuels	Hab : 10 m. au faîtage (R + Combles) Annexes : 6m au faîtage. Abris jardin : Egout 2.20 Dépassements Ponctuels	Toutes constructions : 15m maxi. Dépassements Ponctuels
- 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	Architecture Régionale Toiture 45 ° mini. Fenêtres H > L Clôtures Simples	Architecture Régionale Toiture 45 ° mini. Fenêtres H > L Clôtures Simples	Habitations : Architecture Régionale Toiture 45 ° mini. Fenêtres H > L Autres : traitement de

				qualité pour façades orientées vers RD915
- 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES	Assuré Hors Voiries Habitation. : 1 place / tranche de 60m ² de SHON Bureau ou service : 1 place / tranche de 30m ² de SHON	Assuré Hors Voiries Habitation : 1 place / tranche de 60m ² de SHON Bureau ou service : 1 place / tranche de 30m ² de SHON	Assuré Hors Voiries Etablissements industriels : 1 place/100m ² de SHON Bureaux : 1 place/30m ² de SHON	
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	Espaces libres à Planter Essences Locales	Espaces libres à Planter Essences Locales	Espaces libres à Planter Ecrans boisés autour des parcs de stationnement + de 1000m ² Essences Locales	
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Non Réglementé	Non Réglementé	Non Réglementé	

2.6. DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT - ZONE UY

- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Tout non autorisé à L'article 2
- 3 - ACCÈS ET VOIRIE	caractéristiques suffisantes pour Sécurité , Défense Incendie , Protection Civile
- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux Assainissement Collectif Assainissement Individuel
- 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	Non Réglementé
- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'Alignement ou avec Retrait
- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SÉPARATIVES	En Limite ou 3 m. mini.
- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	4 m. mini entre 2 bâtiments
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Non Réglementé

- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Toute Construction ou Installation Nécessaire à la S.N.C.F. et à ses Clients
- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Non Réglementé
- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Non Réglementé
- 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	Architecture Régionale
- 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES	Assuré Hors Voiries
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	Non Réglementé

3. CHAPITRE III - LES DIFFERENTES ZONES NATURELLES ET LE DECOUPAGE

Elles comprennent :

1. Les zones d'urbanisation future (AU)
2. Les zones de richesses naturelles (A) à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous - sol
3. Les zones à protéger (N) en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances , d'autre part , de la qualité des sites , des milieux naturels , des paysages et de leur intérêt

3.1. - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

Les zones d'urbanisation future sont déterminées en fonction des besoins en surface urbanisable et des souhaits de la commune vis à vis de son développement futur . Ce sont des zones peu ou pas équipées ; les équipements nécessaires (voirie , réseaux ,...) sont à la charge des aménageurs .

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une réflexion préalable d'organisation urbaine qui peut être , soit définie par le règlement du P.L.U. (il s'agit de zones AU directement ouvertes à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du P.L.U lui-même) , soit remise à une phase ultérieure nécessitant ainsi la mise en oeuvre d'une nouvelle procédure (création d'une Z.A.C. ou modification du P.L.U. précédée à chaque fois d'une phase de concertation) ;

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur naturel aura une incidence non négligeable sur le paysage , tant dans sa localisation , son dimensionnement que dans les conditions de sa réalisation ; c'est pourquoi les lieux d'extension urbaine et les modalités d'ouverture à l'urbanisation doivent être analysés préalablement , dans le cadre d'une étude paysagère .

Les zones AU sont de 2 types :

- Les zones "1 AU" , urbanisables immédiatement par la réalisation d'une opération d'aménagement qui devra être conçue de manière à créer une nouvelle trame urbaine cohérente s'intégrant dans le bâti existant ;
- Les zones "2 AU" , urbanisables seulement à long terme car elles nécessitent au préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme . Elles ne constituent pour l'instant qu'une réserve foncière en vue du développement futur de la commune . L'ouverture de ces zones

à l'urbanisation ne pourra se faire qu'avec l'accord du conseil municipal et concertation avec les habitants .

- L'aménagement des différentes zones naturelles d'urbanisation future s'effectue en dehors de toute zone hydrologiquement (pas de vallées sèches) et hydrogéologiquement défavorables (en dehors des périmètres de protection des captages) .Des prescriptions particulières sont exigées en matière de plantations d'espaces verts et d'intégration paysagère avec reboisement .

- Les entrées de ville font l'objet d'un traitement paysager (loi BARNIER)

Les zones AU sont divisées en plusieurs secteurs :

1. La zone AUh, correspondant majoritairement à l'habitat
2. Les zones 1AUe & 2AUe, destinées plus particulièrement aux activités économiques
3. La zone AUi , pour l'accueil des activités industrielles

3.1.1. La zone AUh , correspondant majoritairement à l'habitat

Rappel en ce qui concerne le choix de la commune

La municipalité souhaite , en fonction des diverses hypothèses examinées précédemment:

- un taux de développement de **1,9 %**, menant à terme (horizon 2015) la population municipale à environ 765 habitants.
- en fonction des terrains libres susceptibles d'être construits dans les 10 prochaines années , répertoriés dans les zones urbaines , à savoir :

ZONES	Nombre de Terrains
UA	4

- il s'avère nécessaire de prévoir en zones d'extension future , la construction d'environ 20 logements , soit une surface aménageable voisine de 2 hectares (base de 10 logements à l'hectare , soit des parcelles d'une surface moyenne de 800 m²)

- Cette surface peut être trouvée sur plusieurs sites , qu'il s'agit d'analyser afin d'opérer le meilleur choix .

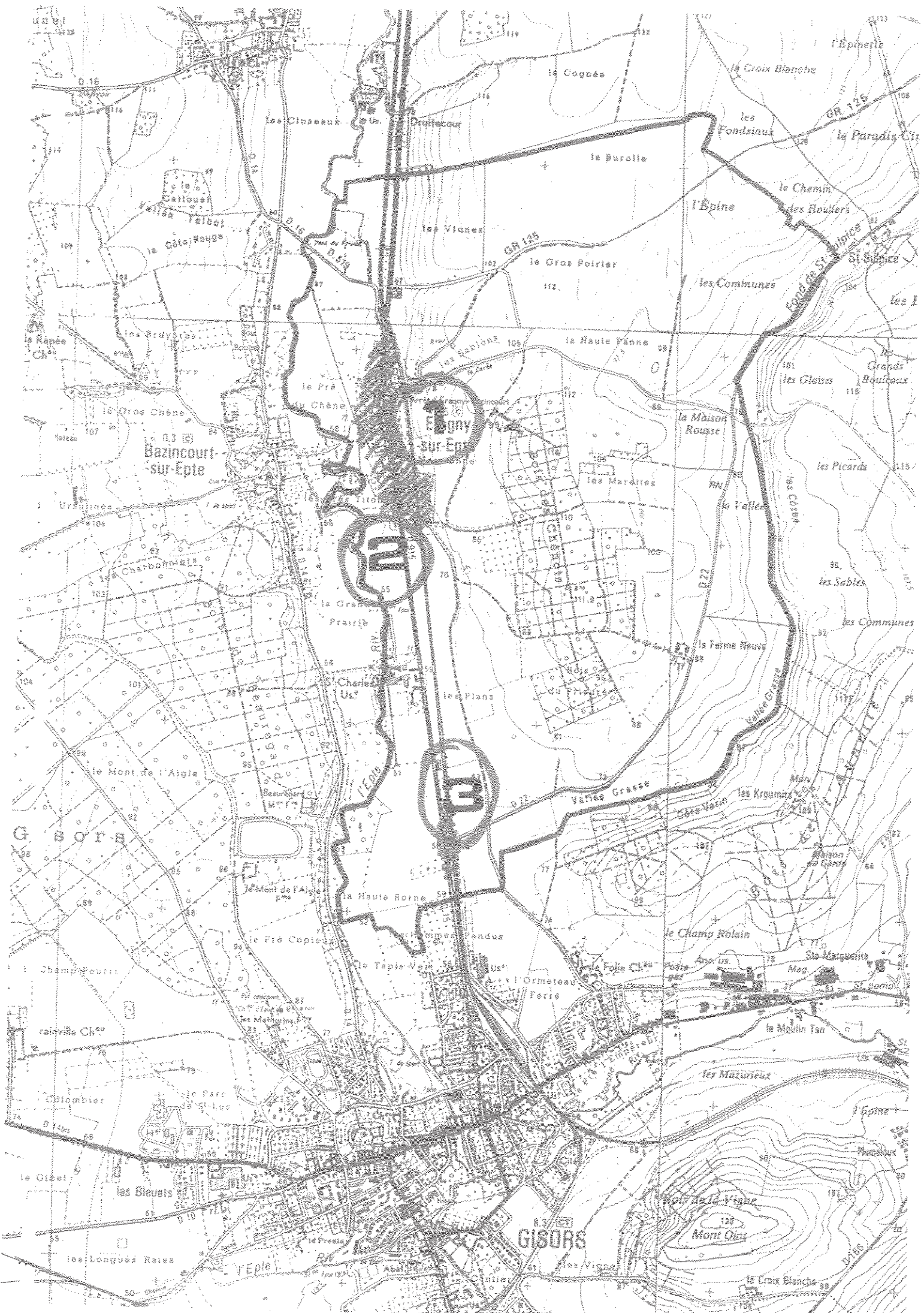
Les différents sites possibles

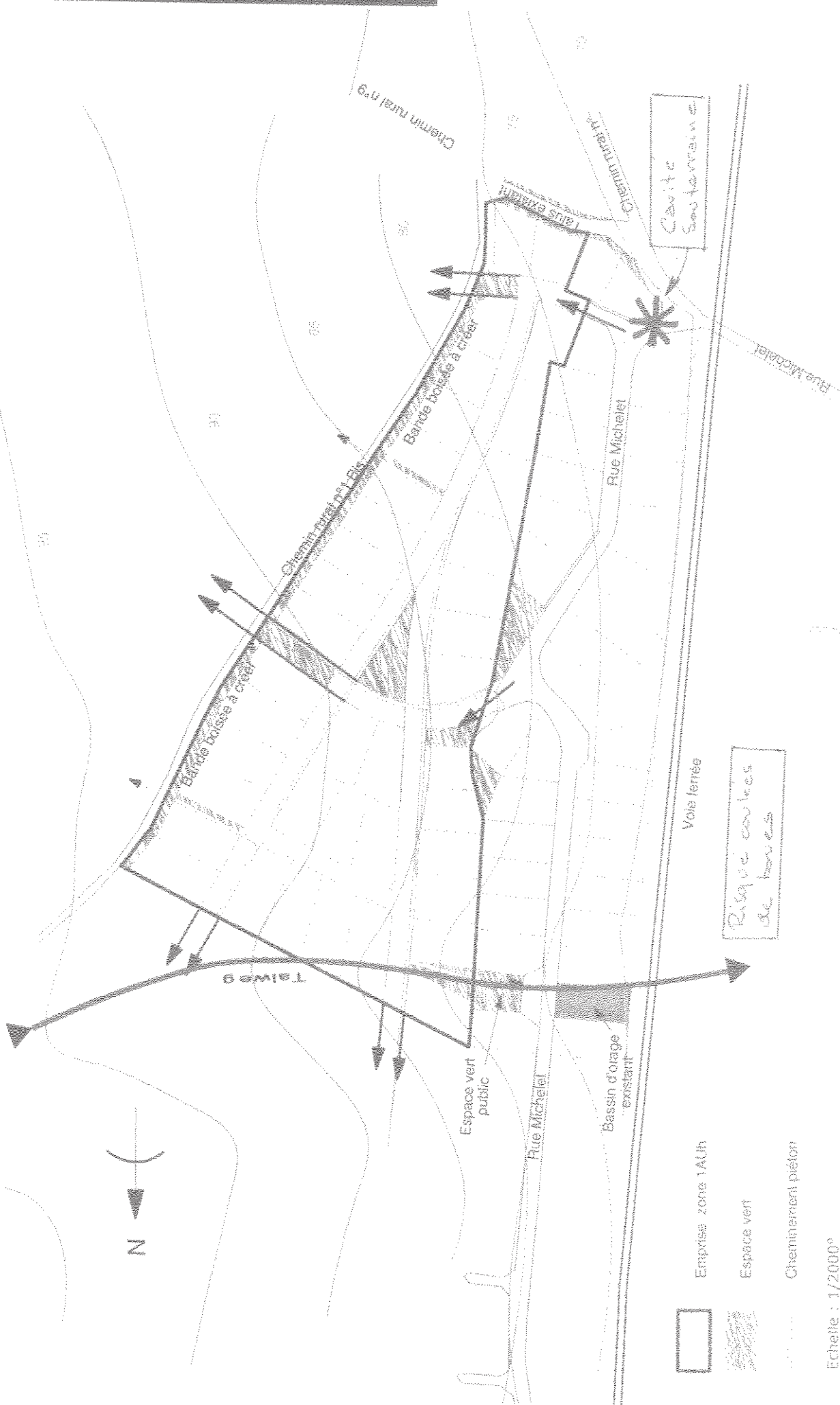
1. Prolongement du lotissement « la Massionne » Sud - Est de la commune.
2. Urbanisation de l' entrée Sud du bourg.
3. Développement du « Hameau St. Charles » limite Sud.
(cf. cartographie ci-après)

Tableau comparatif des diverses zones potentiellement aménageable :
Points positifs et négatifs

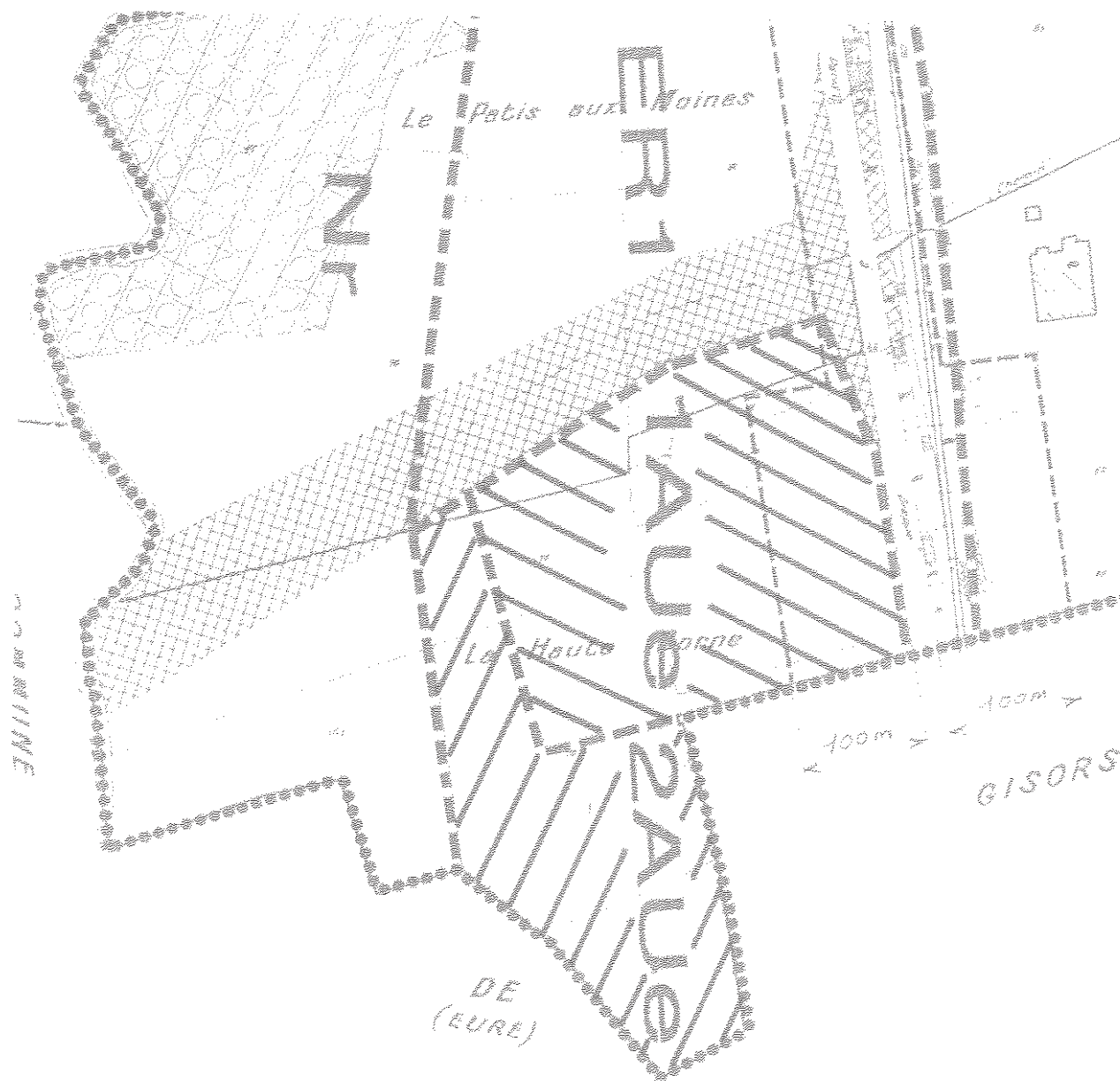
Lieu - dit	1 « les Fourets »	2 « la Planchette »	3 « le Pâtis aux Moines »
situation par rapport à la commune	Sud - Est de la commune	Sud - Ouest de la commune	Limite Sud de la commune
superficie approximative	env. 4 hectares	env. 3 hectares	env. 2 hectares
capacité	env.40 logements	env 30 logements	env 20 logements
avantages / inconvénients			
1. <u>intégration au bâti</u>	« Densification du secteur urbanisé de la Massionne ».	« Etirement du tissu urbain » à l'entrée du bourg.	Secteur « déconnecté » par rapport au centre bourg, proche de la zone industrielle et future déviation de Gisors.
2. <u>proximité du centre (services)</u>	Mairie, Poste, Ecole maternelle, commerces.	Ecole primaire, activités sportives.	Situation excentrée par rapport au centre bourg (limite communale).
3. <u>liaisons vers le centre</u>	Liaison facilitée par la voirie communale existante, accès directe.	Traverse linéaire du bourg . (par RD915)	Liaison obligatoire par la RD915.
4. <u>topographie</u>	Situation en plateau, faible déclivité.	Situation en vallée humide (Epte)	Situation en plaine agricole

5. <u>foncier</u>	<i>Espace agricole</i>	<i>Espace agricole</i>	<i>Espace agricole</i>
6. <u>desserte voirie et sécurité</u>	<i>Amorces de voiries existantes à prolonger.</i>	<i>Desserte à réaliser depuis la RD915.</i>	<i>Desserte à réaliser depuis la RD915.</i>
7. <u>desserte réseaux</u>	<i>Réseaux et antennes à prolonger E.P, assainissement.</i>	<i>Antennes à réaliser : E.P , assainissement.</i>	<i>Réseaux à réaliser : E.P , assainissement.</i>
<u>conclusions</u>	<u>Secteur potentiellement « urbanisable » compte tenu :</u> ► du relief, ► de la nature des sols, ► de la proximité du centre bourg, ► de la présence immédiate des réseaux, ► valorisation de l'image de « quartier ».	<u>Secteur inadapté à l'extension du bourg</u> ► allongement du tissu urbain, ► nuisances des infrastructures, ► sécurité routière, ► terrains humides, ► voirie et réseaux à créer.	<u>Secteur incompatible avec le projet</u> ► Déconnexion par rapport au centre bourg, ► nuisances des infrastructures et complexe industriel, ► sécurité routière, ► voirie et réseaux à créer.





Echelle : 1/2000





Le schéma d'aménagement : principe d'organisation. Echelle : 1/50000e



3.1.2. La zone AUe , destinée plus particulièrement aux activités économiques.

Elle comporte 2 secteurs :

- **1AUe**, destiné à l'implantation d'activités économiques (entrée Sud d'Eragny sur Epte).
- **2AUe**, destiné à l'implantation d'activités économiques futures. (après Modification du PLU).

La Municipalité d'Eragny sur Epte a décidé d'implanter sur son territoire une zone d'activités tertiaires, suite à la demande de certaines entreprises.

L'une d'entre elle souhaite implanter des locaux à usage de bureaux pour y installer le siège social de l'ensemble de ses activités.

Elle se situe à l'entrée Sud de la commune, limitrophe avec Gisors, sa localisation présente les avantages d'avoir à l'Est la RD915, au Nord la future déviation Ouest de Gisors, et au Sud la commune de Gisors (Eure).

Géographiquement, l'intérêt de la localisation de cette zone, est d'être à la croisée des axes Beauvais, Rouen et Paris / Dieppe.

Compte tenu de la destination et de l'implantation de cette zone en bordure immédiate de la RD915 et de la future déviation de Gisors, une étude de faisabilité « Réflexion globale d'aménagement de l'entrée de ville » a été confié au cabinet ARVAL afin de réfléchir sur l'organisation spatiale de la zone en corrélation avec la RD915 et la future déviation de Gisors. (Prise en compte de l'Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme - Amendement Dupont.)

Cette étude est jointe en annexes au rapport de présentation.

L'Amendement Dupont cité ci-dessus, conduit à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'entrée de ville incluant notamment des dispositions traitant des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

CHOIX DU SITE, JUSTIFICATIONS.

Lieu-dit : « **La Haute Borne** »

Dans le bourg (tissus urbains constitués), aucune disponibilité foncière de taille suffisante ne permet d'accueillir l'aménagement envisagé. Il est souhaitable par ailleurs, de préserver les caractéristiques architecturales d'Eragny sur Epte (constructions de qualité, disposition urbaine cohérente....)

- L'implantation de la zone d'activités en entrée de bourg (coté Nord) engendrerait une extension de l'urbanisation au-delà du pont de la voie ferrée qui a jusqu'alors constitué la limite de l'agglomération .
 - Coté Sud, il est préférable de maintenir une coupure verte entre le site Organon et le bourg. Cette coupure naturelle est d'ailleurs inscrite au Schéma Directeur du Vexin-Sablons.
 - En continuité du site d'activités du hameau Saint Charles, le périmètre de protection induit par la société Diosynth lié à la présence de liquides inflammables empêche l'implantation de nouvelles entreprises.
 - A l'Est de la voie ferrée, les terrains sont destinés à l'activité agricole. L'implantation de bâtiments de bureaux ou de type industriel ne serait pas adapté au milieu.
- De plus, du fait de la topographie, la construction de bâtiments d'activités peut avoir un impact visuel fort dans le paysage.

En conséquence, le site retenu présente au moins trois avantages :

- Il bénéficie actuellement d'une bonne desserte à partir de la RD915 qui se présente sous la forme d'une longue ligne droite sur laquelle la création d'un nouvel accès ne poserait pas de problème particulier en ce qui concerne la sécurité routière.
- Il se situera à moyen terme au débouché de la future déviation de Gisors en venant « combler » la poche formée entre le raccordement de la déviation à l'actuel tracé de la RD915, et les premières constructions situées sur le territoire de Gisors.

- La ville de Gisors, consultée au cours de l'étude, a fait part de son accord et de son intérêt concernant ce site d'activités économiques. Cet aménagement est conforme à ses objectifs de développement local, et la commercialisation pourrait se faire dans le cadre d'une coopération intercommunale dont les modalités restent à définir.
(la desserte de la zone par les réseaux d'eau et d'assainissement se ferait à partir de Gisors).

Cette zone permettra l'installation de nouvelles entreprises, et pourra ainsi dynamiser la vie économique de la commune .

Dans cette zone , ne sont autorisées que les constructions ou installations à usage commercial , artisanal ou d'entrepôt, ainsi que les logements destinés à la surveillance des activités autorisées , sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment (articles 1 & 2) .

Les autres dispositions du règlement précisent :

- articles 6 , 7 et 8 relatifs aux retraits minima , s'imposant aux usines et entreprises : 35 mètres par rapport à l'axe de la RD915 et 75 mètres par rapport à l'axe de la déviation de Gisors, les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 6 mètres par rapport à ces limites, 25 mètres (en limite avec Gisors) et 4 mètres entre deux bâtiments sur une même parcelle . *cf. plan masse ARVAL.*
- article 9 , qui limite l'emprise au sol à 40 % , évitant une surdensité des constructions sur le site ;
- article 10 , fixant la hauteur maximale des bâtiments à 8 m. (des dépassements ponctuels de cette hauteur sont admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles) ,
- 11 , qui impose notamment des matériaux homogènes en façade (bardage métallique, bois, éléments verriers, béton préfabriqué) . Les tuiles béton ou de terre cuite, tôles ondulées ou fibrociment sont interdites . Pour des raisons d'esthétique et d'intégration , la coloration des façades en bardage métallique doit être choisie selon la palette de couleurs suivante : vert foncé - gris aluminium - gris foncé. Pour les toitures, gris foncé ou brun foncé. Les toitures végétales sont cependant admises. Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et les éléments d'architecture, sans toutefois dépasser 5% de la surface des façades.
- 12 , qui précise les stationnement à prévoir sur les terrains pour chaque type d'activité projetée sur le site : 1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N. pour les établissements industriels, 1 place par tranche de 60m² de S.H.O.N. pour les activités artisanales, 1 place par tranche de 30m² de S.H.O.N. pour les bureaux, 1 place par tranche de 60m² de S.H.O.N. à usage d'habitation avec 1 place / logement.
- 13 , relatif à l'aménagement des espaces libres après construction des bâtiments et réalisation des aires de circulation , de parking (V. L. et P. L.) , de stockage , notamment le long des principales voies de desserte qui seront plantés d'arbres de haute tige et en bordure des parkings (1 arbre / 4 places de stationnement) . *cf. plan espaces verts.*

Commune de
ERAGNY sur EPTE

Plan Local d'Urbanisme

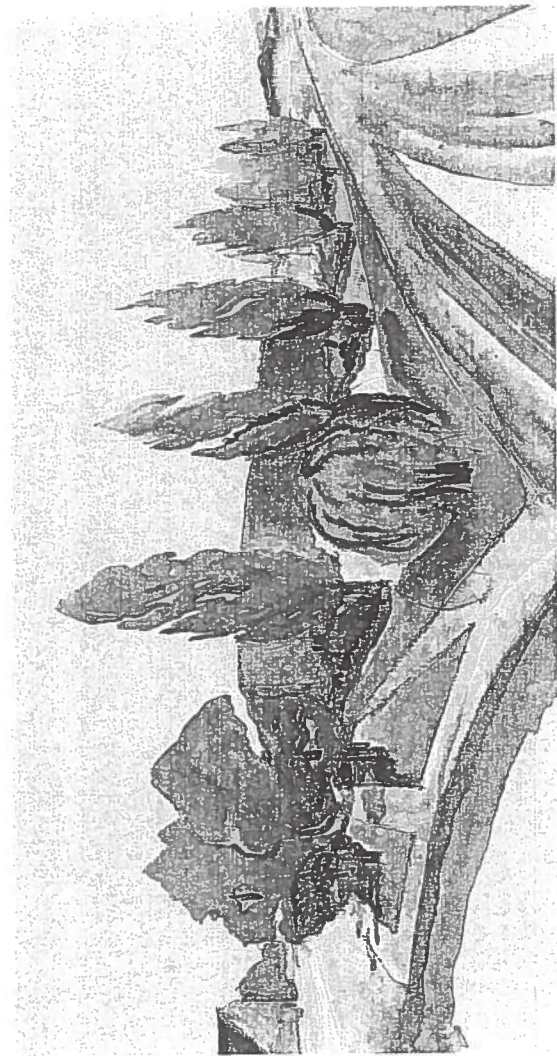
**DOCUMENTS ANNEXES
au Rapport de Présentation**

- *Etude ARVAL Projet d'aménagement entrée de ville Gisors-Eragny
« la Haute Borne » zone AUe
- *Etude ARVAL Avant Projet Sommaire « les Fourêts » zone 1AUh
- *Etude préalable au Plan de Prévention des Risques Inondations PPRI.

APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du :

- 8 DEC. 2006



**Communauté de Commune
du Vexin-Thelle**

B.P. 30 - 60240 CHAUMONT-EN-VEXIN

Tél. 03.44.49.15.15

Fax. 03.44.49.41.59

Urbanistes :

ARVAL

sarl d'architecture MATHIEU - PIEL - CARRAUD

11, rue Lamartine - BP 20247 - 60802 CREPY EN VALOIS

Tél. 03.44.94.72.00

Fax. 03.44.94.72.01

Membres de l'équipe : B. MATHIEU, S. GOUTNOVA, N. THIMONIER

AT-00-19200-0000





Plan de situation. Echelle : 1/25000.

Communauté de Communes du Vexin-Thelle

Les communes de Gisors et d'Eragny-sur-Epte envisagent la création, en «ENTRÉE DE VILLE» de Gisors mais sur le territoire communal d'Eragny-sur-Epte, d'UN SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À VOCATION TERTIAIRE ET ARTISANALE.

Le PROJET S'INSCRIT DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DE LA DÉVIATION OUEST DE GISORS dont le débouché sur la D915 se réalisera sur le territoire de la commune d'Eragny-sur-Epte (Intersection D915/D22). Cet équipement structurant va favoriser les possibilités de développement économique autour de cette intersection.

La D915 EST SOUMISE À L'ARTICLE L III.1.4 DE LA LOI SRU. L'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, entré en vigueur le 1er janvier 1997 et complété par la loi SRU du 13 novembre 2000, gèle la constructibilité des secteurs en question sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD915 :

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art.12, art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions aux installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

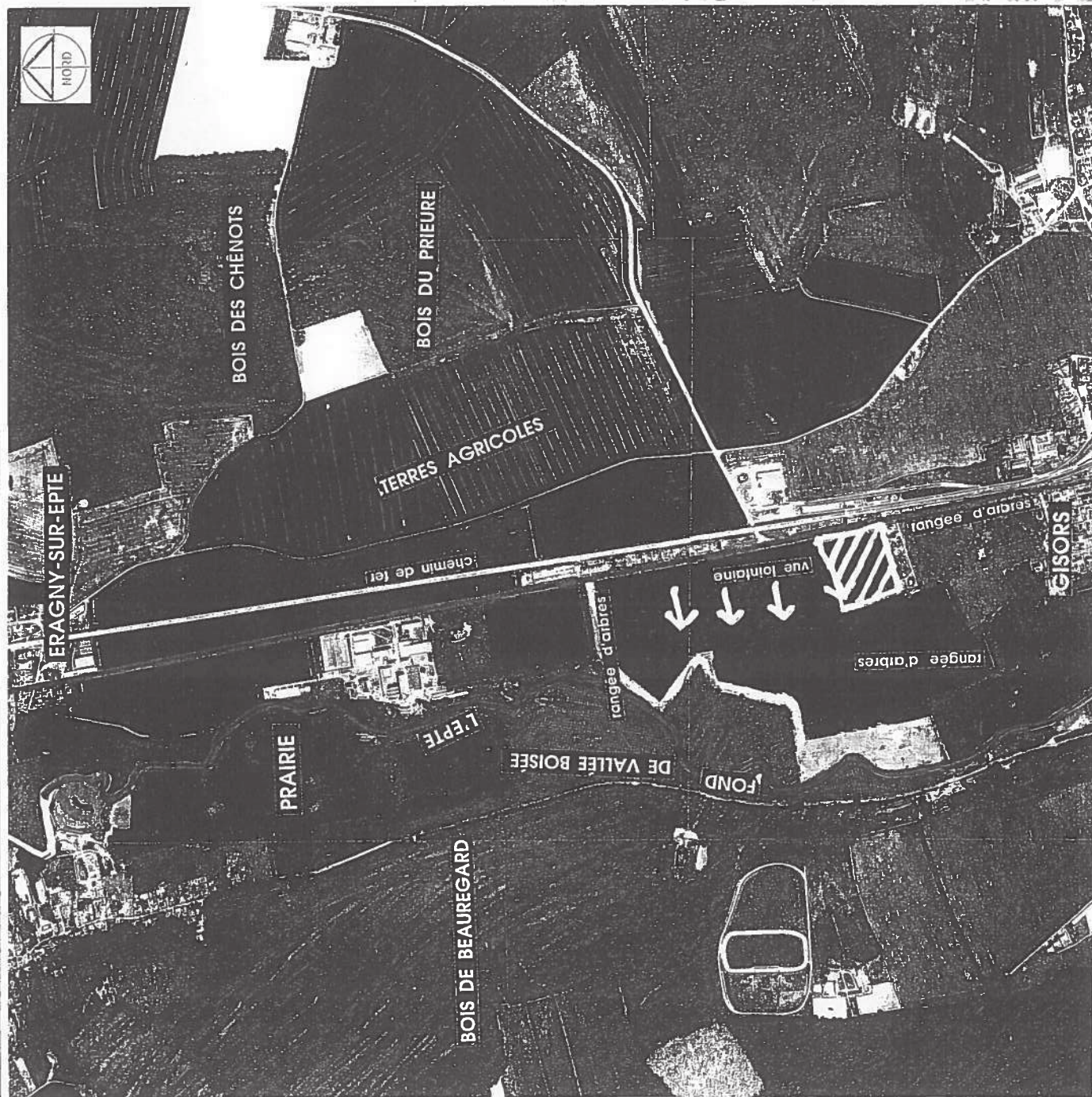
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cette contrainte peut être levée lorsque des moyens réglementaires et opérationnels sont avancés pour garantir un développement de qualité :

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

L'article L III.1.4 cité ci-dessus conduit à l'ÉLABORATION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT D'ENTRÉE DE VILLE INCLUANT NOTAMMENT DES DISPOSITIONS TRAITANT DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE.

La présente NOTICE A POUR OBJET LA PRÉSENTATION D'UNE RÉFLEXION GLOBALE D'AMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE de Gisors afin d'une part, de déterminer la faisabilité de la création d'un secteur économique, et d'autre part, de présenter un projet d'aménagement permettant de lever les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.



Le lieu-dit de la Haute-Borne se situe entre l'Epte à l'ouest et le coteau de la côte Varin à l'est. Il est au bord de la D915, doublée de la voie ferrée (Paris-Gisors-Dieppe). Il regroupe 4 parcelles pour une superficie totale de 16 ha. Ces parcelles correspondent actuellement à un champ cultivé.

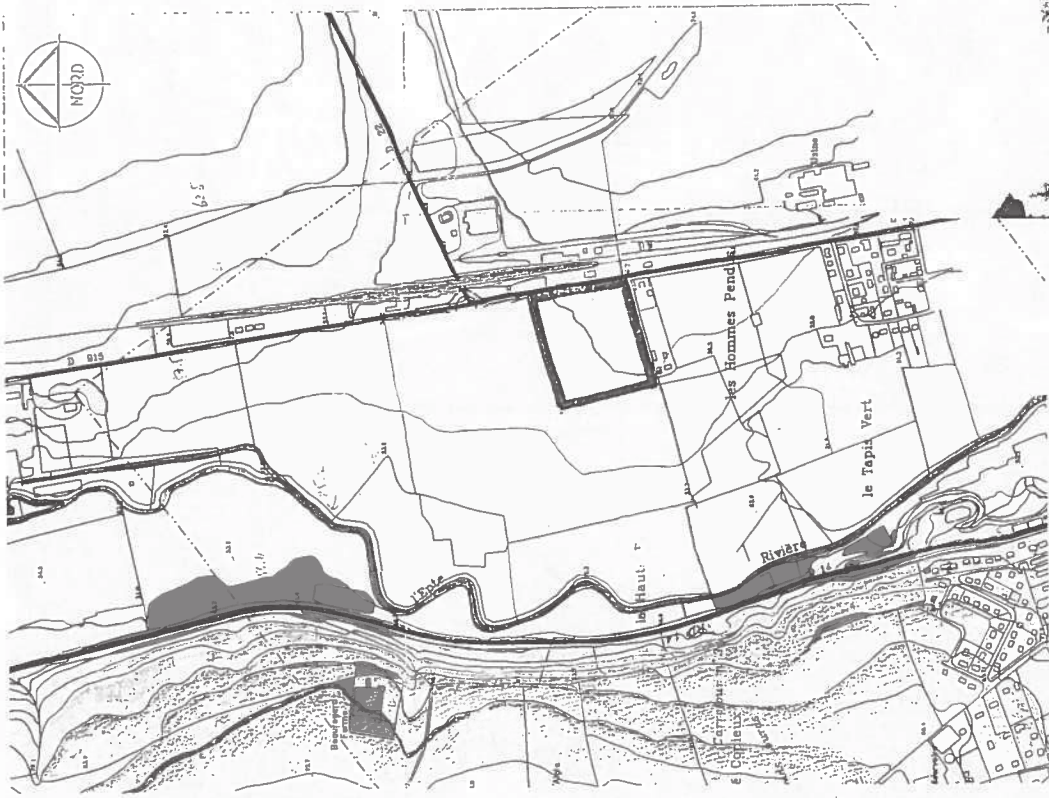
Le site s'inscrit dans la partie la moins abrupte de la vallée de l'Epte, là où s'est déposée la couche d'alluvions apportés par la rivière. Le terrain est en légère pente depuis la route (cote 59,7 m) jusqu'au cours d'eau (cote 52,1 m), soit un dénivelé de 2%.

Le fond de la vallée de l'Epte est accompagné de landes boisées et est donc relativement fermé. Sur sa rive ouest, l'Epte est bordée d'un coteau beaucoup plus abrupt. Il atteint rapidement 95 mètres d'altitude. Son sommet est boisé. **EN VUE LOINTAINE DEPUIS LA RD915, LE PAYSAGE EST DONC CADRÉ À L'OUEST.**

Vers le sud, le terrain monte légèrement. Au niveau de la D915, le point bas (cote 55,7 m) se situe au carrefour avec la RD22. Cette voie emprunte le débouché de la «vallée grasse», talweg orienté est/ouest, creusé entre la côte Varin (au sud) et la butte du Bois des Chénots (au nord).

A la limite communale avec Gisors, l'altitude est de 59,7 mètres. En conséquence, **LA VUE VERS LE SUD SE RÉDUIT.** Elle vient buter sur les constructions implantées de part et d'autre de la D915. Au-delà de ces constructions, subsiste une prairie sur 5 hectares avant d'entrer dans l'espace aggloméré de Gisors. Cette prairie borde la D915 sur 320 mètres.

L'alignement de marronniers existant de chaque côté de la D915 marque bien l'entrée de ville de Gisors. On peut apercevoir en arrière-plan les buttes résiduelles du Vexin, notamment le mont de Magny.



La topographie du site. Ech : 1/10 000.

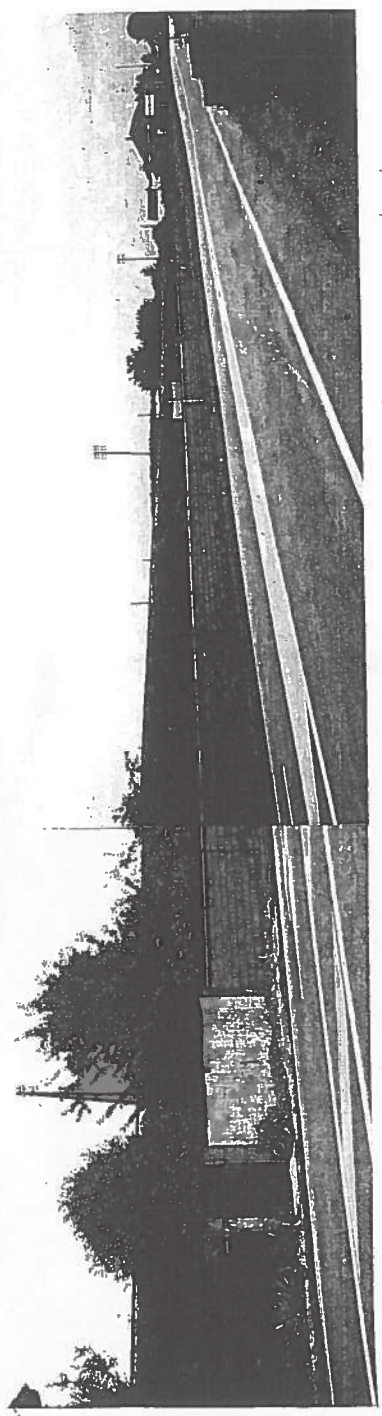
- ☐ < à 55 mètres
- ☐ de 55 à 57,5 mètres
- ☐ de 57,5 à 60 mètres
- ☐ de 60 à 62,5 mètres
- ☐ > à 62,5 mètres

A L'EST, LA VUE EST PEU DÉGAGÉE DU FAIT DE LA PRÉSENCE DU TALUS SUPPORTANT LA VOIE FERRÉE. Sa hauteur d'environ un mètre à la limite communale de Gisors, s'accroît en allant vers Eragny-sur-Epte. Le talus atteint environ 4 mètres au niveau de la D22 qui passe sous la voie ferrée. Il forme une coupure visuelle depuis l'actuel D915 et en vue rapprochée vers l'est, à partir de la future déviation de Gisors.

Au pied du talus, entre la D915 et la voie ferrée, on peut noter la présence de quelques habitations distantes les unes des autres. Au-delà du talus, on peut apercevoir entre les habitations, le coteau est de la vallée de l'Epte qui remonte vers le Bois des Chênois. Ce coteau est occupé par des champs ouverts.

AU NORD, UNE BANDE PLANTÉE COMPOSÉE DE FEUILLUS FERME LA VUE VERS LE HAMEAU SAINT-CHARLES. La voie forme une perspective ouverte vers Eragny-sur-Epte.

LE SECTEUR D'ÉTUDE EST INCLUS DANS UN ENSEMBLE RELATIVEMENT FERMÉ DU POINT DE VUE PAYSAGER. Il convient cependant de se raccrocher à des éléments hauts existants (constructions, arbres) afin d'intégrer au mieux l'urbanisation envisagée, aujourd'hui champ ouvert d'une quinzaine d'hectares.



En allant vers Gisors, le talus de la voie ferrée : une coupure dans le paysage.

LE BOURG D'ÉRAGNY-SUR-ÉPTE CORRESPOND À UN VILLAGE-RUE. Les constructions se sont implantées de part et d'autre de la D915 (axe nord-sud) sur environ 1 km. La voie ferrée qui est parallèle à la D915 a limité l'extension du village vers l'est d'autant que le relief s'accroît rapidement. A l'ouest, la vallée de l'Épte empêche toute extension.

LE BOURG EST SITUÉ À ENVIRON 2,5 KM DE L'ESPACE AGGLOMÉRÉ DE GISORS (PÔLE PRINCIPAL). A égale distance entre ces deux entités, s'est développé le hameau Saint Charles. Il regroupe des usines.

Au sud du hameau et à l'est de la D915, coincées entre la voie et le talus de la ligne ferroviaire, quelques habitations se sont construites sur des terrains d'une profondeur maximale de 35 mètres. Ils se rétrécissent (moins de 15 mètres) au sud de la D22 qui vient couper ce linéaire. Les constructions sont ponctuées de jardins potagers derrière un mur plein d'environ un mètre de hauteur.

Au-delà de la voie ferrée, un bâtiment agricole de stockage avec un bureau de 50 m² environ s'est construit récemment.

A L'OUEST DE LA D915, LES PREMIÈRES CONSTRUCTIONS SONT IMPLANTÉES SUR LA LIMITE COMMUNALE, CÔTÉ GISORS.

Un bâtiment est implanté entre la voie ferrée et la D915. Ces constructions marquent ainsi l'arrivée dans la ville même si l'entrée dans l'agglomération «continue» de Gisors s'effectue 300 mètres plus au sud.

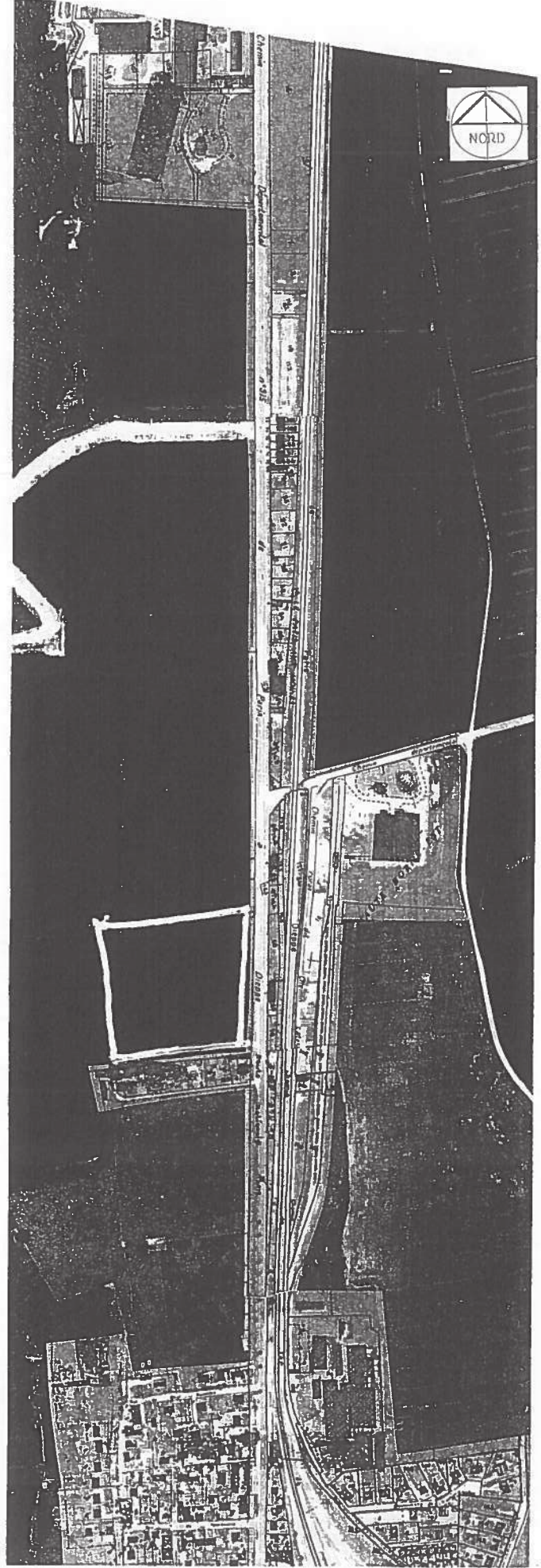
Cette ENTRÉE DE VILLE EST CARACTÉRISÉE À L'EST DE LA D915 PAR UN ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL INSTALLÉ AU-DELÀ DE LA VOIE FERRÉE. Cette dernière bifurque ensuite pour laisser place à un îlot bâti de maisons de ville.

UN LOTISSEMENT PAVILLONNAIRE EST SITUÉ À L'OUEST. Il forme un front bâti sur 150 mètres de profondeur vers l'Épte. La présence de haies de jardins masque la vue sur les constructions depuis la D915.

L'ENTRÉE DE VILLE SUR GISORS EST DONC CARACTÉRISÉE PAR LA PRÉSENCE DE LA VOIE FERRÉE qui, même si elle ne constitue pas une entité construite, représente un élément plus urbain que naturel.

Le côté «NATUREL» EST PLUTÔT SITUÉ À L'OUEST mais n'est pas très marqué en raison des constructions du hameau Saint Charles qui constituent un appel visuel fort en allant vers le nord. Il en est de même en allant vers le sud avec la bande bâtie sur la limite communale Gisors/Éragny-sur-Épte.

Par ailleurs, LA RÉALISATION DU CONTOURNEMENT OUEST DE GISORS VIENDRA MODIFIER CETTE PERCEPTION «NATURELLE» EN REGARDANT VERS L'OUEST.



Le schéma directeur du Vexin-Sablons

La commune d'Eragny-sur-Epte est incluse dans le périmètre du schéma directeur du Vexin-Sablons approuvé le 22 décembre 1999. Il convient de prendre en compte ses orientations en matière de structuration urbaine, de développement économique et de destination générale des sols :

- 1 - ERAGNY-SUR-ÉPTE EST CONSIDÉRÉE COMME UN BOURG AUTONOME et peut, à ce titre, développer ou accueillir de nouveaux équipements, commerces et services selon les besoins de sa population.
- 2 - En matière de développement économique, il est possible de délimiter une zone d'activités, notamment artisanales, située en dehors des parties urbanisées de la commune lorsqu'il s'avère impossible d'installer les artisans dans la commune pour des problèmes d'insertion, de nuisances, d'absence de disponibilités foncières, d'impossibilité d'agrandir sur place une activité existante, etc.

- 3 - Les TERRAINS FIGURENT EN SECTEUR JAUNE sur le plan de destination générale des sols du schéma Directeur (voir extrait p.7 ci-après). Il correspond à l'espace à vocation principale agricole. L'IMPLANTATION DE PETITES ZONES ARTISANALES Y EST CÉPÉDANT AUTORISÉE S'IL N'EST PAS POSSIBLE DE LES RÉALISER AU SEIN DES TISSUS DÉJÀ URBANISÉS.

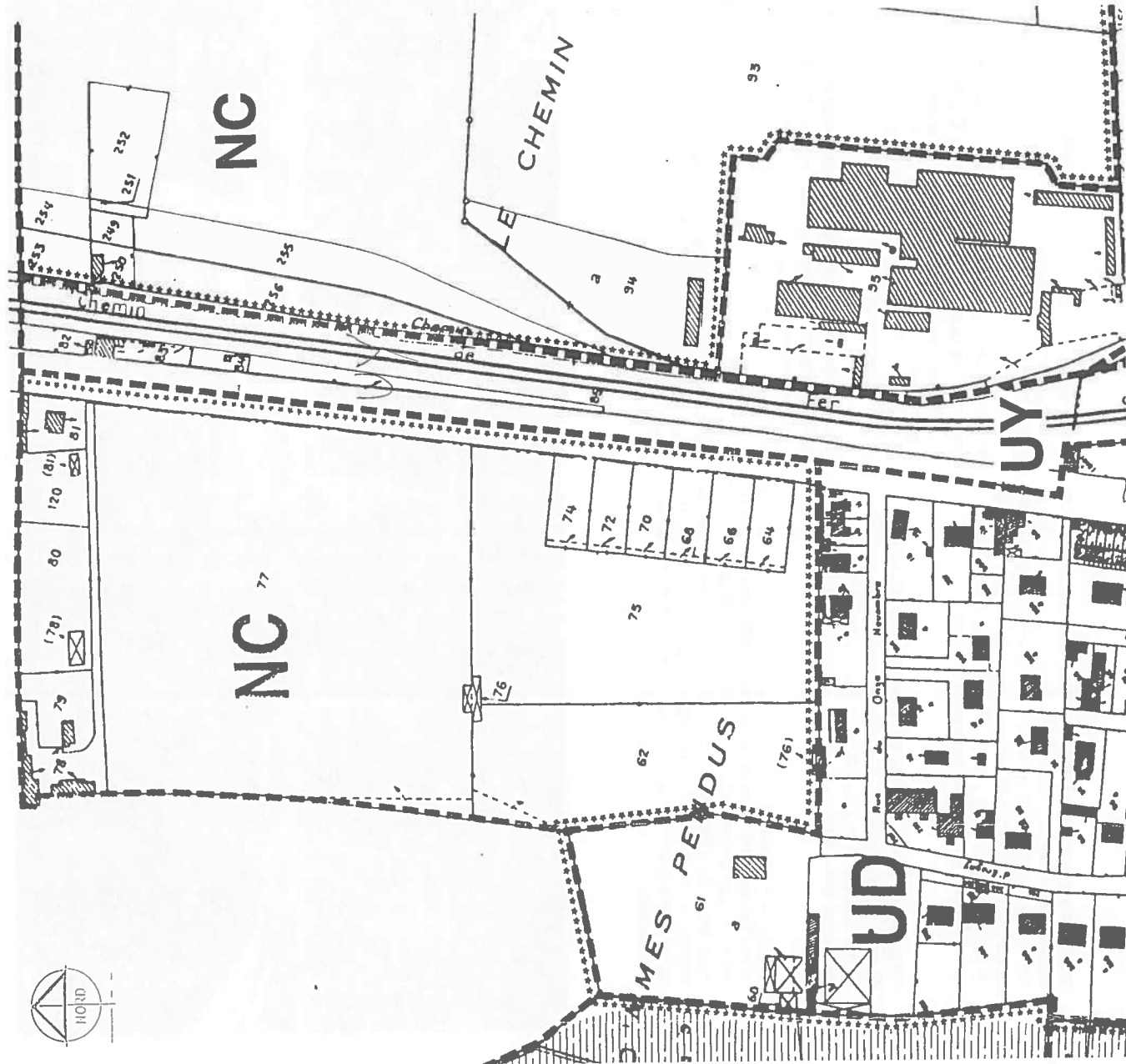
Le PLU de Gisors

Les TERRAINS CONTIGUS AU SECTEUR D'ÉTUDE ET SITUÉS SUR LA COMMUNE DE GISORS SONT INSCRITS EN ZONE NC de part et d'autre de la voie ferrée classée en UY (domaine ferroviaire).

Il s'agit d'une zone naturelle vouée à la protection de l'économie agricole. Une bande de 40 mètres de large longeant la limite communale avec Eragny-sur-Epte contient deux habitations et des constructions annexes. L'habitation au bord de la RD915 a une hauteur de R+1+C. Elle a une quarantaine d'années.

Il convient de signaler que Gisors dispose d'une zone réservée aux activités industrielles non classées, aux activités artisanales et aux entrepôts au sud de la commune. Une zone de 1,5 ha est également affectée aux activités artisanales et commerciales. Ces zones sont en grande partie urbanisées.

Par ailleurs, la superficie totale des zones NA est de 54 ha répartis sur une dizaine de zones sur l'ensemble de l'espace aggloméré. Ce zonage ne détaille pas les secteurs réservés à l'habitat de ceux affectés aux activités ou aux équipements.



LES PAYSAGES

Les secteurs non boisés de protection totale

A vocation principale agricole

Ecologie Faunistique et Floristique)

100

POLES D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

Bourg

Zone d'activités économiques intercantonale

U.S. Citizenship

ECHANGEUR AUTOROUTIER EXISTANT



(l'arête de poisson)

20

Communauté de Communes du Vexin-Thelle



Règles d'urbanisme appliquées à Eragny-sur-Epte

La commune d'ERAGNY-SUR-EPTE NE POSSÈDE PAS DE PLU(IL EST EN COURS D'ÉLABORATION). Ce sont donc les dispositions du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent et de la loi SRU.

Le Porter à Connaissance indique que Eragny-sur-Epte jouxtant la commune de Gisors, accueille une partie des zones d'emploi de l'agglomération. En effet, le hameau Saint Charles accueille les entreprises Organon et Diosynth qui emploient plus de 50 salariés chacune. Le **PORTER À CONNAISSANCE PRÉCISE AUSSI QU'EN TANT QUE PÔLE D'EMPLOI, ERAGNY A VOCATION À SE DÉVELOPPER, ET SON AMÉNAGEMENT SERA COORDONNÉ À CELUI DE GISORS QUI A DONNÉ UN AVIS FAVORABLE AU PROJET ENVISAGÉ.** (voir annexe 1 : lettre du maire de GISORS au Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle)

Il est à noter que la société Diosynth induit un périmètre de protection visant à limiter l'urbanisation à ses abords immédiats en raison des risques liés à la présence de liquides inflammables. De ce fait, l'implantation de nouvelles activités en continuité de ce site industriel est limitée. Le projet envisagé se situe à 900 mètres de l'entreprise Diosynth.

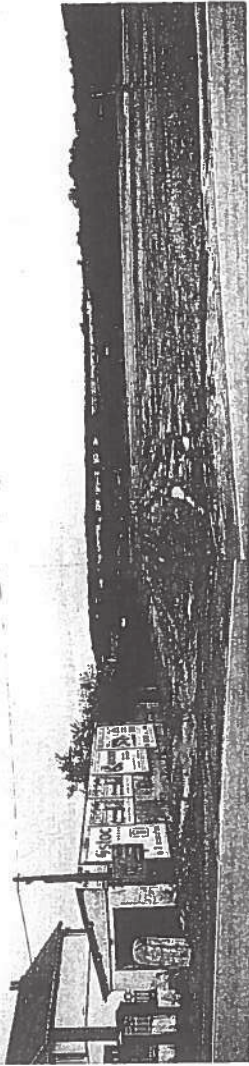
Le fond de vallée de l'Epte est inondable. Toute extension de l'urbanisation dans ce secteur est exclue. De plus, la partie est de la commune correspond à un coteau où en raison de la topographie, la construction de bâtiments industriels aurait un fort impact visuel dans la perception du paysage.

Compte tenu de ces contraintes, dans le PLU en cours d'élaboration, il est envisagé de délimiter sur le secteur d'étude (en limite avec Gisors), une zone Au destinée à l'implantation d'activités tertiaires et artisanales.

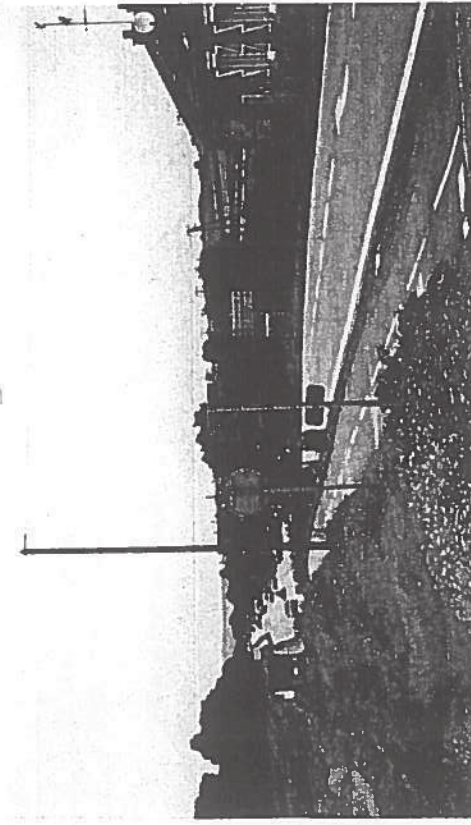
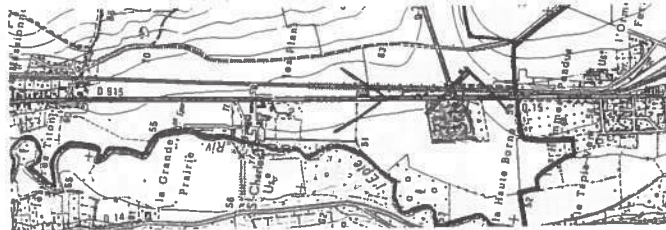
Le présent projet urbain en entrée de ville détermine des principes d'aménagement déclinant plantations, volumétrie, implantation des constructions et desserte. Ils seront repris sur le plan de zonage et dans le règlement du PLU.

Le projet de déviation ouest de Gisors

IL COMPORTE LE PROJET DE CRÉATION D'UNE PETITE ZONE ARTISANALE ET TERTIAIRE SUR CE SECTEUR. En effet, cette voie viendra se raccorder sur l'actuelle D915 à la jonction avec la D22. Il est prévu d'aménager le carrefour avec un giratoire à 4 branches. Cette nouvelle voie coupe le champ ouvert en deux parties du sud-ouest au nord-est.



Le site retenu pour l'aménagement d'une zone d'activités artisanales et tertiaires.



En regardant vers Eragny, à la sortie du lieu-dit «la Haute Borne» sur la D915.



Le tracé projeté suit les courbes de niveau. Cette nouvelle voie aura donc un impact visuel limité puisque son raccordement à la D915 se fera au niveau du point bas.

EN LIAISON AVEC CE PROJET ROUTIER, IL SEMBLE OPPORTUN D'AMÉNAGER UNE ZONE ARTISANALE ET TERTIAIRE DANS L'ESPACE RÉSIDUEL SITUÉ AU SUD DE LA DÉVIATION. En effet, cette zone viendra s'implanter en continuité avec la bande déjà urbanisée sur la limite communale Gisors-Eragny-sur-Epte.

Un traitement paysager spécifique garantira son insertion dans le site. En revanche, au nord de la déviation, une coupure verte (sous forme de cultures ou de prés) est à maintenir. Elle montrera le fond de vallée et le coteau.

La desserte du site

Elle doit être conçue de manière à éviter les risques d'accident routier provenant des entrées et sorties de la zone d'activités. Pour cela: **Un seul accès a partir de la rd 915 est à aménager** sachant que :

- il suppose l'accord du Conseil Général de l'Oise,
- il faudra prendre en compte le passage de la piste cyclable,
- il est à lier avec la réalisation prévue d'un giratoire au débouché de la déviation ouest de Gisors.

A partir de cet accès sera organisée la desserte interne de la zone. Elle devra être conçue de manière à autoriser la manoeuvre des camions (pompiers, enlèvement des déchets, manoeuvres liées aux activités implantées).

Les autres réseaux

Du côté ouest, la D915 est doublée d'une piste cyclable de 2 mètres de large. Elle est séparée de la voirie automobile par une haie sur 0,50 mètre de large. Cette piste relie le bourg d'Eragny-sur-Epte à l'entrée de Gisors. Elle prend fin à la limite communale. Il convient de la prolonger.

Le réseau de Gisors dessert en eau potable les cités du hameau Saint-Charles. Dans le cadre du projet envisagé, il sera nécessaire et il est prévu de renforcer le calibrage de la conduite actuelle.

L'évacuation des eaux pluviales pourrait être envisagée en parallèle avec la réalisation de la déviation ouest de Gisors. Il ne se pose pas de problème particulier concernant l'assainissement eaux usées.

Les réseaux électriques et téléphoniques desservent déjà les constructions existantes. Leur renforcement devra sans doute néanmoins être prévu.

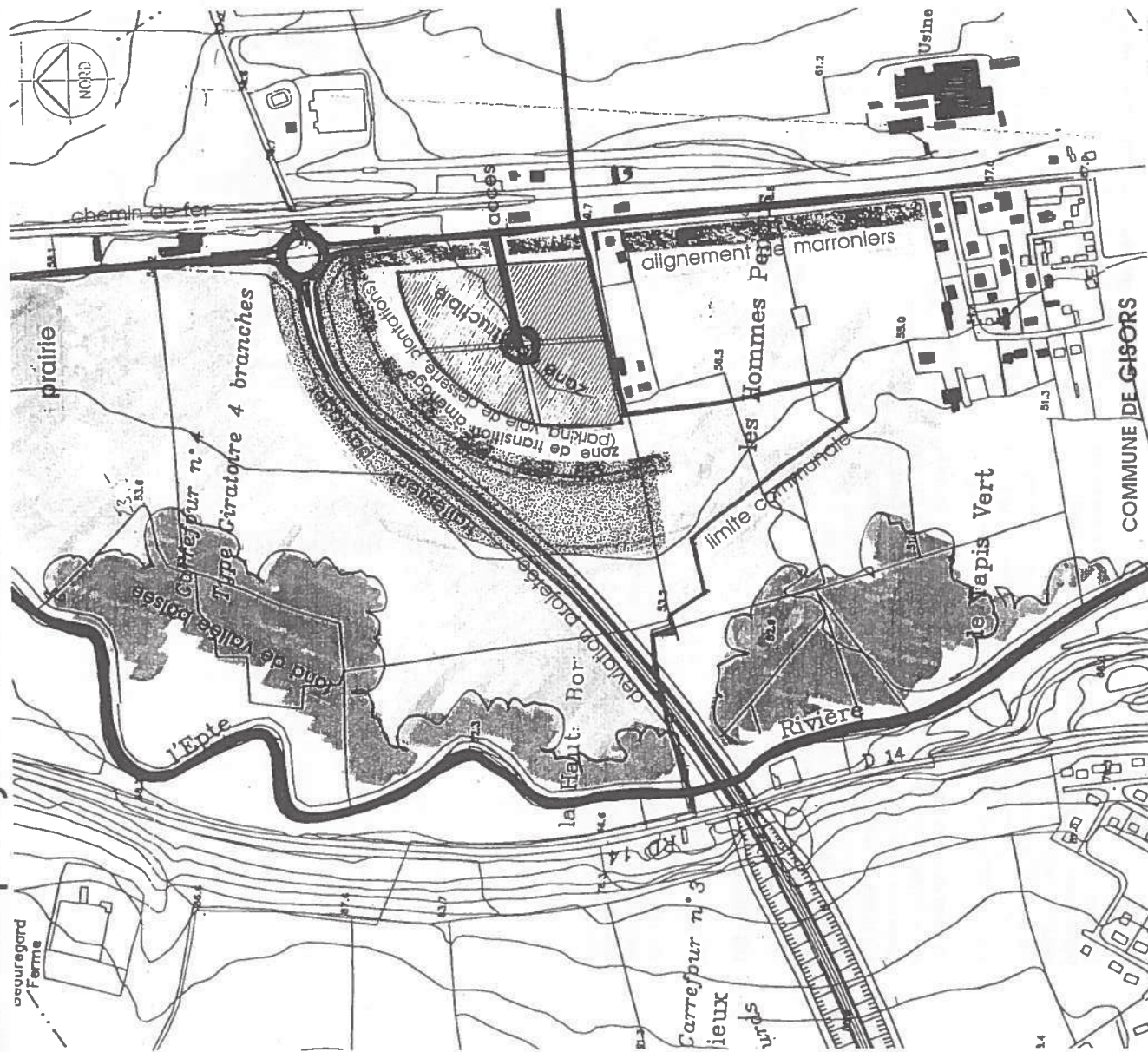
Le projet de déviation ouest de Gisors. Echelle 1/5000e.



Un site justifié au regard de l'évolution du réseau viaire et de la disposition du bâti : un «vide à combler».

Le choix du lieu-dit de la Haute Borne est justifié en raison de :

- Dans le bourg (tissus urbains constitués), aucune disponibilité foncière de taille suffisante ne permet d'accueillir l'aménagement envisagé. Il est souhaitable, par ailleurs, de préserver les caractéristiques architecturales d'Eragny-sur-Epte (constructions de qualité, disposition urbaine cohérente, etc.).
 - L'implantation de cette zone d'activités en entrée de bourg (côté nord) engendrerait une extension de l'urbanisation au-delà du pont de la voie ferrée qui a jusqu'alors constitué la limite de l'agglomération. Côté sud, il est préférable de maintenir une coupure verte entre le site Organon et le bourg. Cette coupure naturelle est d'ailleurs inscrite au schéma directeur du Vexin-Sablons.
 - En continuité du site d'activités du hameau Saint Charles, le périmètre de protection induit par la société Diosynth et qui est lié à la présence de liquides inflammables empêche l'implantation de nouvelles entreprises.
 - A l'est de la voie ferrée, les terrains sont destinés à l'activité agricole. L'installation de bâtiments de bureaux ou de type industriel ne serait pas adaptée au milieu. De plus, du fait de la topographie, la construction de bâtiments d'activités peut avoir un fort impact visuel dans le paysage.
- Le site retenu en entrée de ville de Gisors présente au moins trois avantages :
- Il bénéficie actuellement d'une bonne desserte à partir de la D915 qui se présente sous la forme d'une longue ligne droite sur laquelle la création d'un nouvel accès ne poserait pas de problème particulier en ce qui concerne la sécurité routière.
 - Il se situe à proximité du débouché de la future déviation de Gisors en venant « combler » la poche formée entre le raccordement de la déviation à l'actuel tracé de la D915 et les premières constructions situées sur le territoire de Gisors.
 - La Ville de Gisors, consultée au cours de l'étude, a fait part de son accord et de son intérêt concernant ce site d'activités économiques. Cet aménagement est conforme à ses objectifs de développement local, et la commercialisation pourrait se faire dans le cadre d'une coopération intercommunale dont les modalités restent à définir. La Ville de Gisors est, par ailleurs, directement concernée puisque la desserte de la zone par les réseaux d'eau et d'assainissement se ferait à partir de Gisors.



LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le site retenu pour le projet est justifié du fait de la réalisation de la voie de contournement ouest de Gisors qui modifiera les caractéristiques de l'entrée de ville.

L'idée retenue consiste à proposer la réalisation d'une petite zone d'activités artisanales et tertiaires dans l'espace laissé libre entre la nouvelle infrastructure réalisée, la bande bâtie existante et la voie ferrée. Ce secteur est entièrement situé sur le territoire communal d'Eragny-sur-Epte.

LES LIMITES DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE «ÉPOUSENT» LA COURBE DE LA DÉVIATION AU NORD-OUEST, SE CALENT SUR LA BANDE BÂTIE AU SUD ET SONT BORDÉES PAR LA D915 ET LA VOIE FERRÉE À L'EST.

UN AVANT PROJET D'AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ EST ANNEXÉ AU PRÉSENT DOCUMENT (ANNEXE 2)

UN ESPACE PAYSAGER D'AU MOINS 75 MÈTRES DE LARGE DEPUIS L'AXE EST PRÉVU ENTRE LA DÉVIATION PROJETÉE ET LA LIMITE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE. Au bord de la D915, une bande de 35 mètres de profondeur, à compter de l'axe de la voie est maintenue non bâtie.

L'emprise totale de la zone à aménager est d'environ 6 hectares. La surface cessible représente 4 hectares qui peuvent être divisés en trois, quatre ou cinq lots.

L'ACCÈS À LA ZONE ÉTUDIÉ PAR LA DDE SE FERA À PARTIR DE LA D915 ACTUELLE. Il se situe à 200 mètres du rond-point (intersection D915, déviation, D22). Une voie de décélération en arrivant d'Eragny est à envisager.

Il convient de prévoir l'aménagement d'un tourne à gauche provisoire pour les véhicules en provenance de Gisors tant que le rond-point à l'intersection entre la déviation, la D915 et la D22 n'est pas réalisé. Une fois la déviation réalisée, l'accès à la zone se fera uniquement en arrivant du rond-point.

LA DESSERTE DE LA ZONE S'ORGANISE À PARTIR D'UNE VOIE À DOUBLE SENS DE CIRCULATION de 7 mètres de chaussée et de 12 mètres d'emprise sur 125 mètres de profondeur environ. Elle pourra ensuite se diviser en trois voies moins larges pour autoriser plusieurs dessertes d'une même parcelle, en particulier pour des raisons de sécurité et pour accéder à l'arrière des terrains. Cette voie se terminera par une boucle de retournement d'une trentaine de mètres de diamètre.

Afin de maintenir la vue dégagée vers le fond de vallée et de permettre également de prolonger à plus long terme cette voie de desserte interne, aucune construction ne viendra s'implanter dans son axe. La voie de desserte sera ainsi prolongée par le bassin d'orage.

Le schéma d'aménagement : principe d'organisation. Echelle : 1/5000e

Tel que l'aménagement est envisagé, le site offre un double effet vitrine (l'un côté déviation, l'autre côté D915) pour l'implantation des bâtiments.

Ce parti d'aménagement vise ainsi à qualifier l'impact visuel de l'opération projetée. Il tient compte du relief, des vues lointaines et de l'environnement naturel du secteur.

Le fond de vallée boisé est protégé et constitué, avec les prés et les champs préservés situés de part et d'autre du site aménagé, une coulée verte allant du Hameau Saint Charles à l'entrée de Gisors au sud du lieu-dit «Les Hommes Pendus» (au contact avec l'espace aggloméré «continuu»). Cette coulée verte suit le cours de la rivière et «encadre» le tracé de la déviation et l'espace urbanisable.

LES PRINCIPES D'URBANISME

Implantation des bâtiments :

Un retraits d'au moins 35 mètres à partir de l'axe de la D915 sera respecté. De ce côté de la zone, les façades seront disposées parallèlement à la D915.

Du côté de la déviation, les façades principales des

bâtiments pourront suivre la courbe de la limite de la zone constructible située à au moins 75 mètres de cette nouvelle infrastructure (dans le respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Un retrait d'au moins 4 mètres entre les bâtiments non contigus implantés sur une même parcelle sera respecté afin de permettre l'entretien des marges.

Du côté de la bande bâtie (habitations au sud), les bâtiments seront implantés à au moins 25 mètres de la limite séparative.

Dans tous les cas, l'emprise au sol des bâtiments ne devra excéder au maximum 40% de la surface totale de la parcelle.

Ces données seront à préciser dans le règlement du PLU d'Eragry-sur-Epte en cours d'élaboration et/ou du lotissement à créer.

Volume, matériaux, couleurs :

La simplicité des volumes est de rigueur. Les nouvelles constructions autorisées, devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain et s'y adapter.

La hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres de

manière à se raccrocher à la hauteur des habitations voisines.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Dans tous les cas, les façades côté déviation et côté D915 doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité à préciser dans l'article II du règlement du PLU.

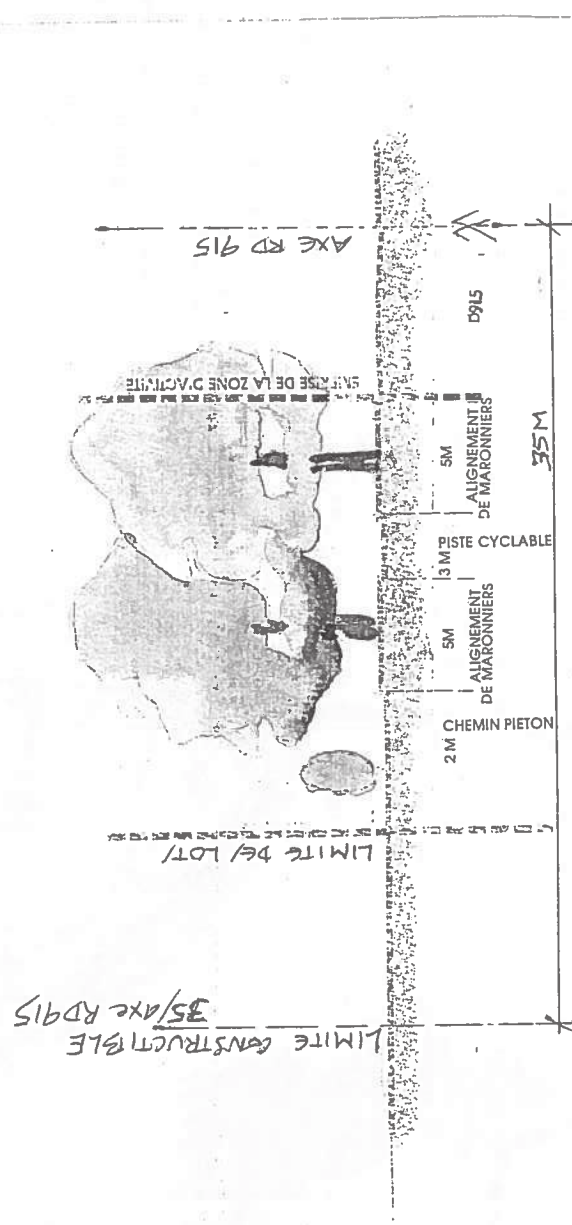
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes pour l'ensemble de la zone.

La couleur des huisseries qui peuvent être de teintes plus contrastées doit être en harmonie avec celle des bardages. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique.

Traitement des espaces libres :

Après construction, les espaces restés libres sur la parcelle feront l'objet d'un projet paysager conformément au plan ci-annexé.

Les dépôts autorisés ainsi que les citernes doivent être



Coupe 1 : le mall, côté D915.

dissimulés par des haies vives opaques et des arbres à croissance rapide d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour l'ensemble des plantations recommandées, des essences locales seront utilisées.

Traitement paysager des franges :

Le long de la D915, un mail planté sera créé. Il se composera d'arbres de haute tige (marronniers) qui assureront la continuité avec l'alignement existant sur Gisors. La largeur minimale de ce mail sera de 15 mètres. voir schéma de principe p 10.

Cet espace sera libre de tout bâtiment, aire de stationnement, clôtures, stockage de matériel.

Il sera traversé par l'accès à la zone artisanale et tertiaire. Il inclura la piste cyclable dont le tracé par rapport à la D915 pourra être légèrement modifié afin de créer une véritable séparation plantée entre la voie de circulation automobile et la piste cyclable.

Un cheminement piéton sera réalisé le long de la piste cyclable.

La zone de transition située entre la déviation ouest de Gisors et la zone constructible fera l'objet d'un aménagement de type parc paysager. Cet aménagement est à réaliser en cohérence avec le traitement des abords de la déviation.

Il conviendrait de ne pas obstruer complètement la vue sur la zone depuis la déviation et inversement. C'est pourquoi, cet espace sera composé de pelouse, rappelant les prairies voisines de la vallée de l'Epée, ponctuée d'arbres de haute tige hydrophile disposés en bouquet ou plus isolés. Des arbustes disposés en haies libres viendront également rythmer l'ensemble.

Les essences et les dispositions du plan ci-dessous seront respectées.

LE CAHIER DES PLANTATIONS

Le «parc» paysager :

Le premier rideau végétal sera constitué de saules plantés de manière aléatoire du bords d'orage au giratoire. Un alignement d'arbres de haute tige (*populus nigra*) constituera un filtre végétal entre les constructions et la coulée verte. Cet alignement suivra l'arc de cercle

dessiné. Les arbres seront séparés d'au moins 25 mètres les uns des autres.

Des haies libres disposées de façon rayonnante par rapport à la zone constructible viendront compléter l'ensemble. Elles seront composées de mahonias et d'ifs (arbustes à feuilles persistantes), de sorbier, forsythia et spirée (arbustes à feuilles caduques). Ces essences donnent des fleurs de couleurs variées.

Le mail :

L'alignement de marronniers, côté Gisors, est maintenu. A l'ouest de la D915, il sera prolongé jusqu'au giratoire et doublé entre le Giratoire et la limite communale (cf. coupe).

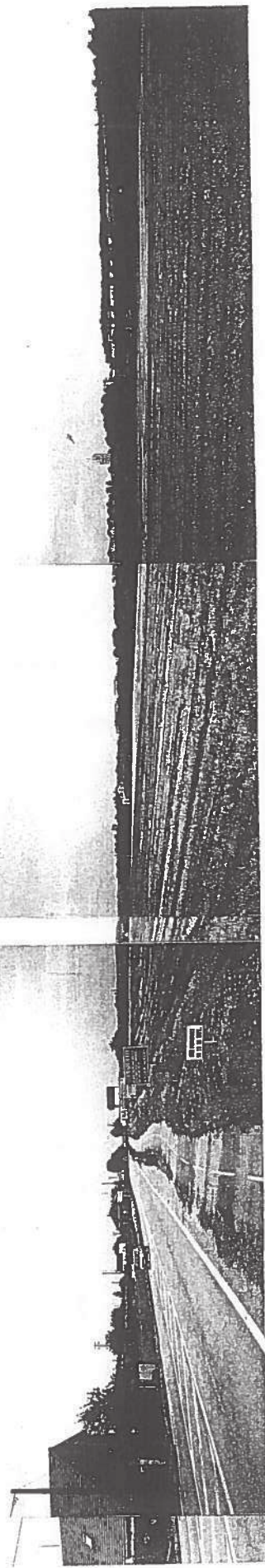
Essences recommandées dans les parties privatives :

Les haies plantées pour dissimuler les dépôts ou citernes ainsi que les haies de clôtures seront composées de forsythia, spirée, fusain, charmillie if, mahonia.

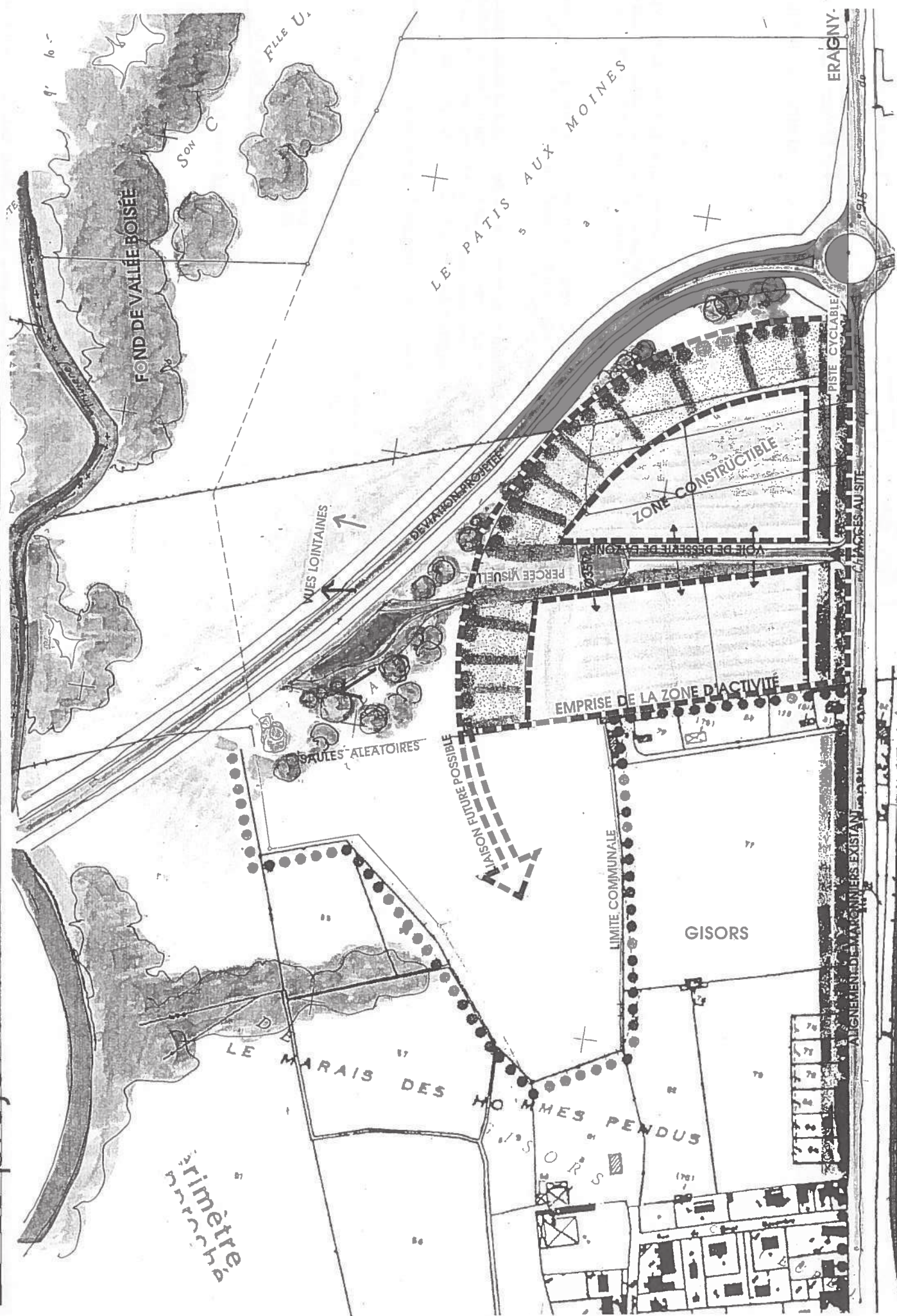
Les essences recommandées pour les arbres sont le bouleau, le sorbier, le peuplier tremble, le tilleul, les arbres fruitiers. Ils ne devront pas former de rideau.



Coupe 2 : le parc paysager de la déviation à l'emplacement des bâtiments. Echelle 1/250è.

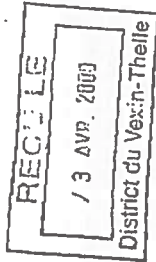


INSERTION AU SITE





Mairie



Gisors, le 30 Mars 2000

Monsieur le Président
du District du Vexin Thelle
BP 30
60240 CHAUMONT EN VEXIN

N° 570/2000
secrétariat général CP/JD

Monsieur le Président,

Dans le cadre d'un projet d'implantation économique sur le territoire de la commune d'ERAGNY SUR EPTÉ en limite de GISORS, vous avez fait procédé à l'étude d'un projet d'aménagement d'entrée de ville conformément aux prescriptions des règles d'urbanisme.

Après examen de ce projet, celui-ci n'appelle pour ma part aucune observation particulière et me semble parfaitement s'intégrer dans le cadre de l'arrivée de la future déviation de GISORS.

Compte tenu de sa localisation et de la desserte de certains réseaux à partir de GISORS, il serait intéressant d'examiner dans quelles conditions ce secteur pourrait contribuer au développement local et quelle forme cette coopération pourrait prendre pour la répartition des retombées de ce développement.

Mes collègues et moi-même sommes disposés à participer à une rencontre afin d'évoquer ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués. *cordialement*

Le Maire,
Conseiller Général,

M. LARMANOU





LEGENDE

- Limite d'emprise
- Tracé des voiries
- Limite d'emprise publique
- Engazonnement
- Bosquets de cépés
- Bande d'arbuste bas ht: 1 à 2 m
- Alignement d'arbres : *populus nigra*
- Alignement d'arbres : *fraxinus excelsior*
- Arbres aléatoires: *salix alba*
- Alignement de marronniers

- LOI " BARNIER " - AMENDEMENT " DUPONT " -

- ARTICLE L 111 - 1 - 4 DU CODE DE L'URBANISME -

**TEXTES : Loi n° 95-101 du 2 février 1995 - article 52
 Circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996**

**Complétée par la loi Solidarité Renouvellement Urbains du 13
Décembre 2000**

oooooooo

ARTICLE L 111 - 1 - 4

En dehors des espaces urbanisés des communes , les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes , des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation .

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ,
- aux bâtiments d'exploitation agricole ,
- aux réseaux d'intérêt public .

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation , la réfection ou l'extension de constructions existantes .

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones , contenues dans le plan d'occupation des sols , ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu , sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances , de la sécurité , de la qualité architecturale , ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages .

oooooooo

Les entrées de villes connaissent un développement désordonné , faisant souvent l'objet , d'implantations ou de constructions (principalement à destination commerciale ou d'activité) mal ordonnées voire anarchiques , sans souci majeur d'intégration .

Aussi , il s'avère nécessaire de réfléchir avant l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains , à leur aménagement futur , aux prescriptions urbanistiques à faire respecter et à l'intégration physique et économique de ces nouveaux quartiers au village .

L'article L 111 - 1 - 4 du code de l'urbanisme a pour principal objectif :

- de limiter l'urbanisation le long des axes routiers sans aucune continuité avec les espaces environnants , ni liaison avec le centre du village ;
- de réduire sur les populations et les paysages , les effets des pollutions induites par le trafic routier engendré par ces zones péri-urbaines ;
- de permettre de mieux gérer l'insertion paysagère des grands axes routiers ;
- d'inciter les collectivités , en relation avec les partenaires économiques , à mener une réflexion d'urbanisme préalablement à la réalisation d'extension urbaine le long des axes routiers et à finaliser un véritable projet urbain .
- de garantir une urbanisation de qualité aux entrées de villes .

Les dispositions de l'article L 111 - 1 - 4 sont applicables aux espaces non urbanisés le long des infrastructures importantes ; le caractère urbanisé ou non doit s'apprécier au travers d'un faisceau d'indices :

- nombre de constructions existantes ,
- distance du terrain en cause par rapport au bâti existant ,
- contiguïté avec des parcelles bâties ,
- niveau de desserte par des équipements ,
- etc... .

PLAN LOCAL D'URBANISME : RAPPORT DE PRESENTATION

La zone **AUe** destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques est située au lieu-dit « **la Haute Borne** » en bordure de la route Départementale 915 , infrastructure où la circulation routière est importante .

Conformément aux dispositions de l'article L 111 - 1 - 4 du code de l'urbanisme relatif au renforcement de la protection de l'environnement , à la préservation de la qualité des paysages et à la maîtrise de leur évolution , le traitement de l'aménagement de cette zone située à l'entrée du village doit faire l'objet d'une attention particulière .

1 L'ANALYSE DES BESOINS D'UNE ZONE D'EXTENSION FUTURE

A partir de l'analyse de la situation existante , des perspectives d'évolution et des objectifs de la commune, un secteur de développement économique à vocation tertiaire et artisanal est envisagé.

Il s'inscrit dans une logique d'implantation et de regroupement de diverses sociétés qui souhaitent implanter leur siège social.

2 LES DIFFERENTS SITES ENVISAGES

2.1 - La situation des différents terrains par rapport au bâti existant

Dans le bourg, aucune disponibilité foncière de taille suffisante ne permet d'accueillir l'implantation du projet envisagé.

C'est pourquoi, quatre sites ont été pressentis en périphérie.

- au Nord, au delà de la voie ferrée.
- au Sud, entre Organon et le bourg.
- en continuité du site Saint Charles.
- à l'Est de la voie ferrée.

2.2 - L'importance de la zone et son périmètre

Le lieu dit « *la haute Borne* » se situe entre l'Epte à l'Ouest et le coteau à l'Est Il regroupe quatre parcelles pour une superficie totale de 16 hectares.

Deux limites géographiques importantes ferment l'espace :

- au Sud, la limite de commune avec Gisors.
- à l'est, la RD 915.

3 LE CHOIX DU SITE

3.1 - La comparaison des différents sites envisagés

- au Nord, extension de l'urbanisation en dehors de l'aire du bourg.
- au Sud, espace inscrit en « coupure verte » au Schéma Directeur.
- en continuité du site Saint Charles, périmètre de protection induit par le site industriel.
- à l'Est de la voie ferrée, incompatibilité avec la vocation agricole du secteur.

3.2 - La motivation du choix du site retenu

Il bénéficie actuellement d'une bonne desserte à partir de la RD915 qui se présente sous la forme d'une ligne droite sur laquelle la création d'un nouvel accès ne poserait pas de problème particulier en ce qui concerne la sécurité routière.

En outre, il se situera à moyen terme au débouché de la future déviation de Gisors en venant « combler » la poche formée entre le raccordement de la déviation à l'actuel tracé de la RD915, et les premières constructions situées sur le territoire de Gisors.

3.3 - Les critères de la qualité de l'urbanisation

Tel que l'aménagement est envisagé, le site offre un double « effet vitrine » l'un coté RD915 pour l'implantation des bâtiments, l'autre coté déviation de Gisors. Ce parti d'aménagement vise ainsi à qualifier l'impact visuel de l'opération projetée, il tient compte du relief, des vues lointaines et de l'environnement naturel du secteur.

Trois principes fondamentaux seront développés :

- l'implantation des bâtiments.
- les volumes, matériaux et couleurs.
- le traitement des espaces libres.

4 DESCRIPTION FINE DU SITE RETENU

4.1 - La perception du site

Le site s'inscrit dans la partie la moins abrupte de la vallée de l'Epte à l'ouest et le coteau de la côte Varin à l'est. Il se situe là où s'est déposée la couche d'alluvions apportés par la rivière. Le terrain est en légère pente depuis la route RD915. (cote 59,7m) jusqu'au cours d'eau (cote 52,1m) soit un dénivelé de 2%.

Le fond de la vallée de l'Epte est accompagné de landes boisées et est donc relativement fermé. Sur la rive ouest, l'Epte est bordée d'un coteau beaucoup plus abrupt il atteint rapidement 95m d'altitude. Son sommet est boisé. En vue lointaine depuis la RD915, le paysage est donc cadré à l'ouest.

Vers le sud, le terrain monte légèrement. Au niveau de la RD915, le point bas (cote 55,7m) se situe au carrefour avec la RD22. Cette voie emprunte le débouché de la « vallée grasse », talweg orienté est/ouest, creusé entre la côte Varin (au sud) et la butte du Bois des Chênots (au nord).

A la limite communale avec Gisors, l'altitude est de 59,7m. En conséquence, la vue vers le sud se réduit. Elle vient buter sur les constructions implantées de part et d'autre de la RD915. Au delà de ces constructions, subsiste une prairie sur 5 hectares avant d'entrer dans l'espace aggloméré de Gisors.

A l'est, la vue est peu dégagée du fait de la présence du talus supportant la voie ferrée. Sa hauteur d'environ un mètre à la limite communale de Gisors, s'accroît en allant vers Eragny. Le talus atteint 4m au niveau de la RD22 qui passe sous la voie ferrée. Il forme une coupure visuelle depuis l'actuel RD915 et en vue rapprochée vers l'est, à partir de la future déviation de Gisors.

Au pied du talus, entre la RD915 et la voie ferrée, on peut noter la présence de quelques habitations distantes les unes des autres. Au delà du talus, on peut apercevoir entre les habitations, le coteau est de la vallée de l'Epte qui remonte vers le bois des Chênots. Ce coteau est occupé par des champs ouverts.

Au nord, une bande plantée composée de feuillus ferme la vue vers le hameau Saint Charles. La voie forme une perspective ouverte vers Eragny sur Epte.

4.2 - La desserte et les liaisons

La desserte principale se fera à partir de la RD915 au moyen d'un carrefour giratoire. A partir de cet accès sera organisé la desserte interne de la zone.

4.4 - Les nuisances

le bruit due à la circulation : Le respect des dispositions de la loi sur le bruit (loi 92 - 1444 du 31 Décembre 1992 - article 15) relatif au classement des voies en fonction de leur trafic, impose une isolation

acoustique en façade des bâtiments implantés le long de la RD915 dans une bande de 100m du bord de chaussée.

5 LES ESQUISSES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

5.1 - Le projet urbain

Le site retenu pour le projet est justifié du fait de la réalisation de la déviation ouest de Gisors qui modifiera les caractéristiques de l'entrée de ville.

L'idée retenue consiste à proposer la réalisation d'une petite zone d'activités artisanale et tertiaire dans l'espace laissé libre entre la nouvelle infrastructure et la limite communale avec Gisors.

Les limites de la zone constructible épousent la courbe de la déviation, se calent sur la limite communale au sud et sont bordées par la RD915 et la voie ferrée.

5.2 - La qualité de l'urbanisme et des paysages

Les liaisons et la forme urbaine :

Implantation des bâtiments. Un retrait d'au moins 35m à partir de l'axe de la RD915 sera respecté. De ce côté de la zone, les façades seront disposées parallèlement à la RD915.

Du côté de la déviation, les façades principales des bâtiments pourront suivre la courbe de la limite de la zone constructible située à au moins 75m de cette nouvelle infrastructure (dans le respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Un retrait d'au moins 4m entre les bâtiments non contigus implantés à au moins 25m de la limite séparative.

Dans tous les cas, l'emprise au sol des bâtiments ne devra excéder au maximum 40% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement :

Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier, à raison notamment d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront utilisées .

Les espaces publics de la voie et de ses abords :

ceux-ci seront étudiés avec le souci de la composition paysagère, le traitement de ces espaces jouera un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative du site.

- le long de la RD915, un mail planté de marronniers assurera la continuité avec l'alignement existant sur Gisors.
- la zone de transition entre la déviation et la zone constructible fera l'objet d'un traitement de type parc paysager.
- des haies libres disposées de façon rayonnante par rapport à la zone constructible viendront compléter l'ensemble (arbustes à feuilles caduques et persistantes)

La sécurité routière :

La desserte de la zone s'organise à partir d'une voie à double sens (7m) de circulation depuis le carrefour giratoire (intersection RD915-déviation-RD22). cette chaussée sera accompagnée de voies d'insertion en entrée et sortie de la zone, ainsi que d'une piste cyclable doublée par un chemin piéton.

5.4 - Impact du projet

Le respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, associé aux exigences du cahier des prescriptions notamment en matière de volumétrie, matériaux, couleurs et traitement des espaces libres sera de nature à assurer une intégration harmonieuse de la zone avec l'environnement immédiat ; sortie Gisors - entrée d'Eragny.

6 LE PLAN ET LE REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

6.1 - Prise en compte du projet dans le Plan Local d'Urbanisme

Cette analyse, la description du projet d'aménagement ainsi que les diverses recommandations concernant la réalisation de la zone d'activité « *La Haute Borne* », sont les éléments essentiels à l'intégration harmonieuse du projet tant du point de vue sécurité, qualité architecturale et intégration paysagère.

De plus, du fait que la commune n'était pas dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, le document établi par le cabinet « ARVAL » a été en application du dernier alinéa de l'article L. 111-1-4 soumis à l'avis de la commission départementale des sites qui a donnée son accord sur le projet.

oooooooooooo

mandataire	ARVAL 11 rue Lamartine- BP 20247 60802 CREPY-EN-VALOIS
opération	Aménagement "Les Fourrets"

APS

Avant Projet Sommaire

documents

0.0

référence ARVAL :	0420	échelle :	date d'origine :	27/07/2004	date de modification :	indice :
----------------------	------	-----------	---------------------	------------	---------------------------	----------

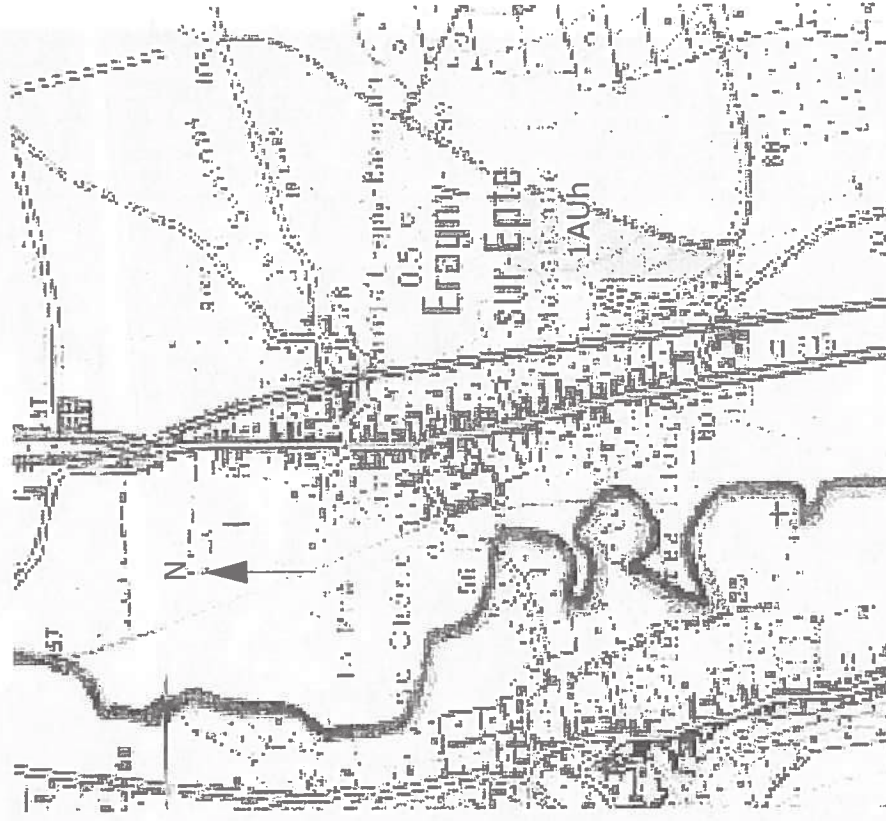
Ce document est la propriété de la SARL ARVAL toute reproduction ou utilisation, même partielle, sans accord préalable est formellement INTERDITE

maîtrise d'œuvre	ARVAL SARL d'architecture	Bertrand MATHIEU - Alain Marc PIEL - Dominique CARRAUD architectes urbanistes ingénieurs associés 11 Rue Lamartine - BP 20247 - 60802 CREPY en VALOIS Cedex Tél : 03.44.94.72.00 - Fax : 03.44.94.72.01 - E.mail Aval.Archi@wanadoo.fr			
Responsable projet	B. MATHIEU	Etabli par ED	le 27/07/2004	Vérfié par BM	le 27/07/2004
Projeteur	E. DANAN	Management de Projet / D.T. n°23.01 cartouche - créé le 06/01/00 - modifié le 6/07/01 - version 2			



Echelle : 1/25 000°

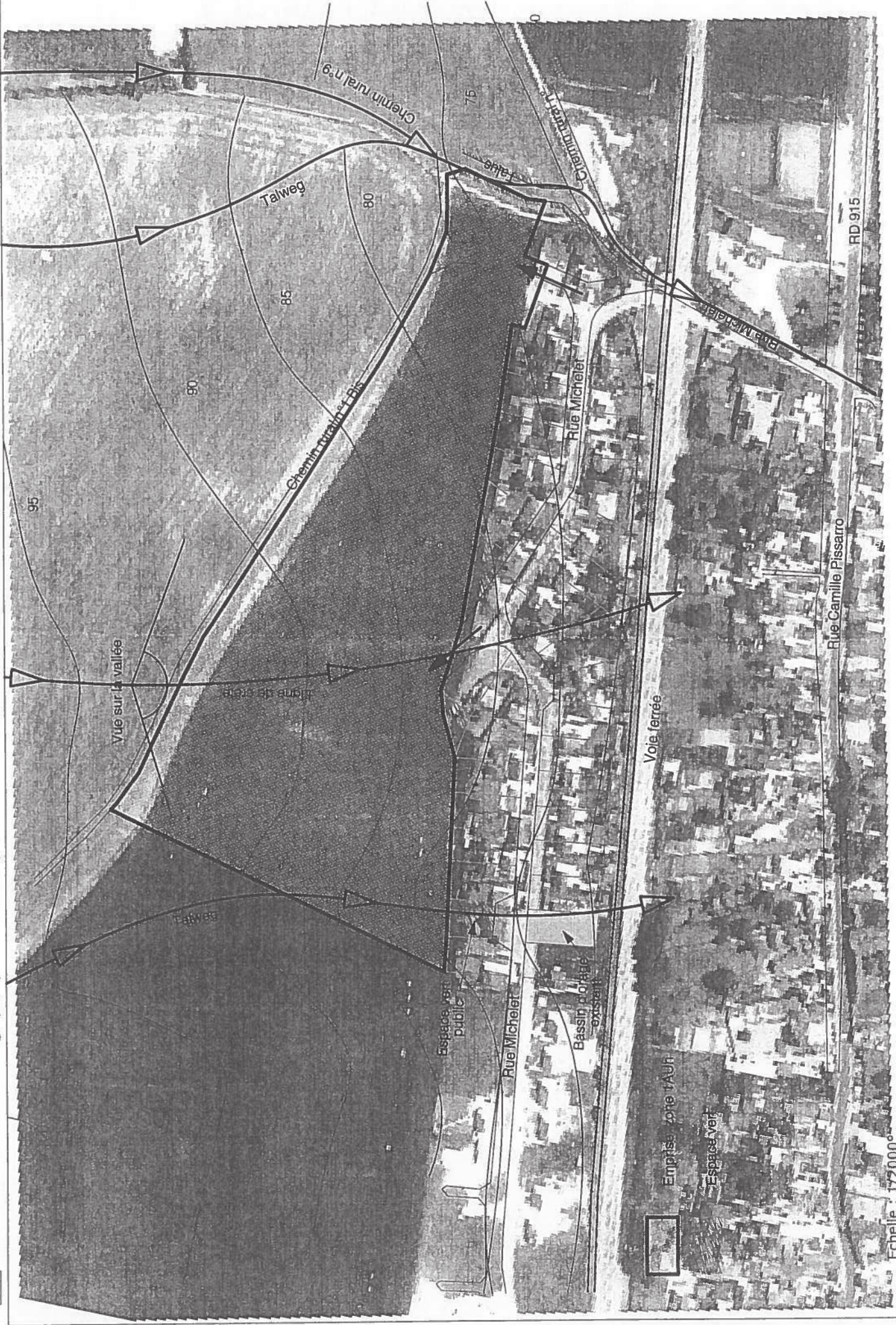
Source IGN



Echelle : 1/10 000°

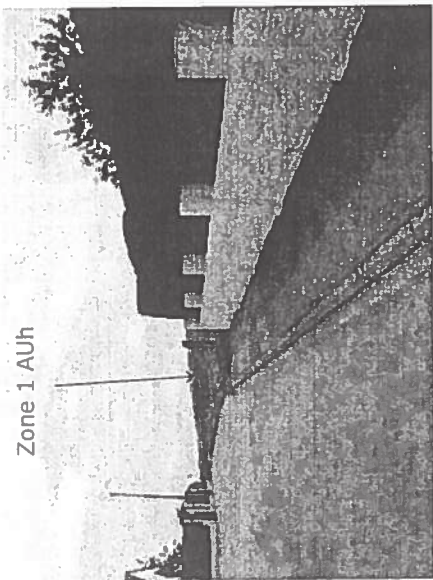
Situation

1

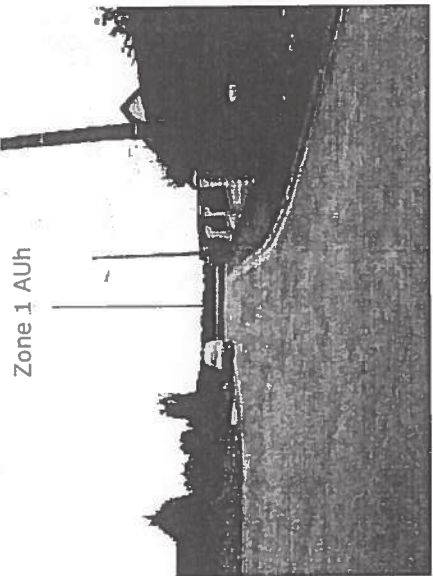


Echelle : 1:72000

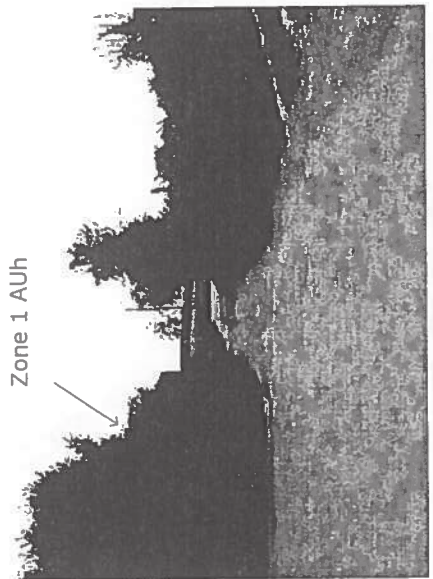
Source IGN



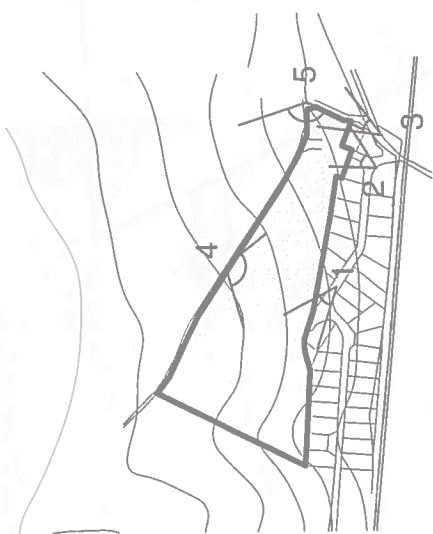
1 Accès 1 : point haut de la rue Michelet



2 Accès 2 : par le bas de la rue Michelet



3 Accès 3 : par le chemin rural n°9



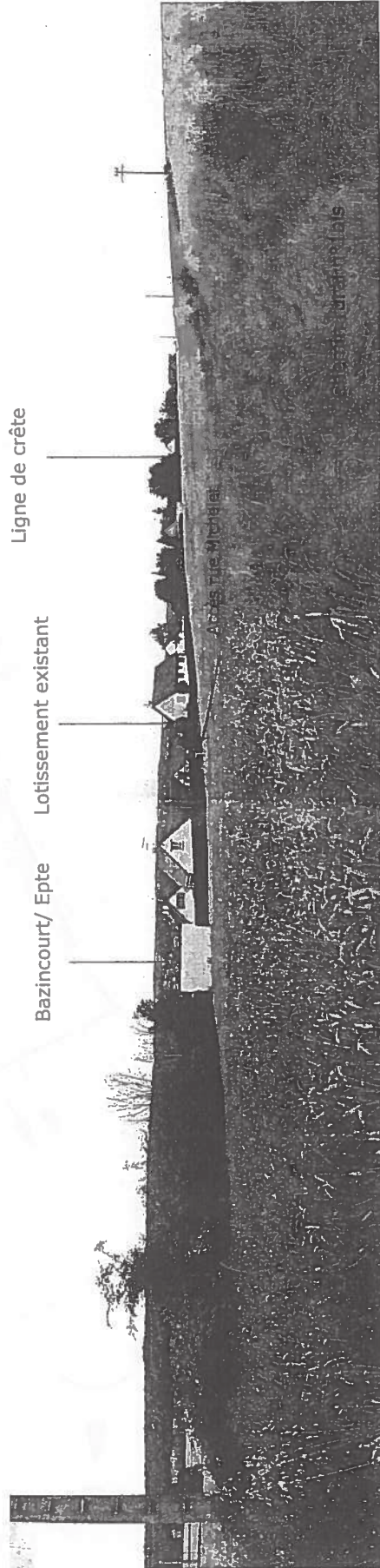
Bazincourt/ Epte Lotissement existant



4 Cône de vue vers la vallée

Ligne de crête

Bazincourt/ Epte Lotissement existant



5 Vue panoramique de la Zone 1 AUh





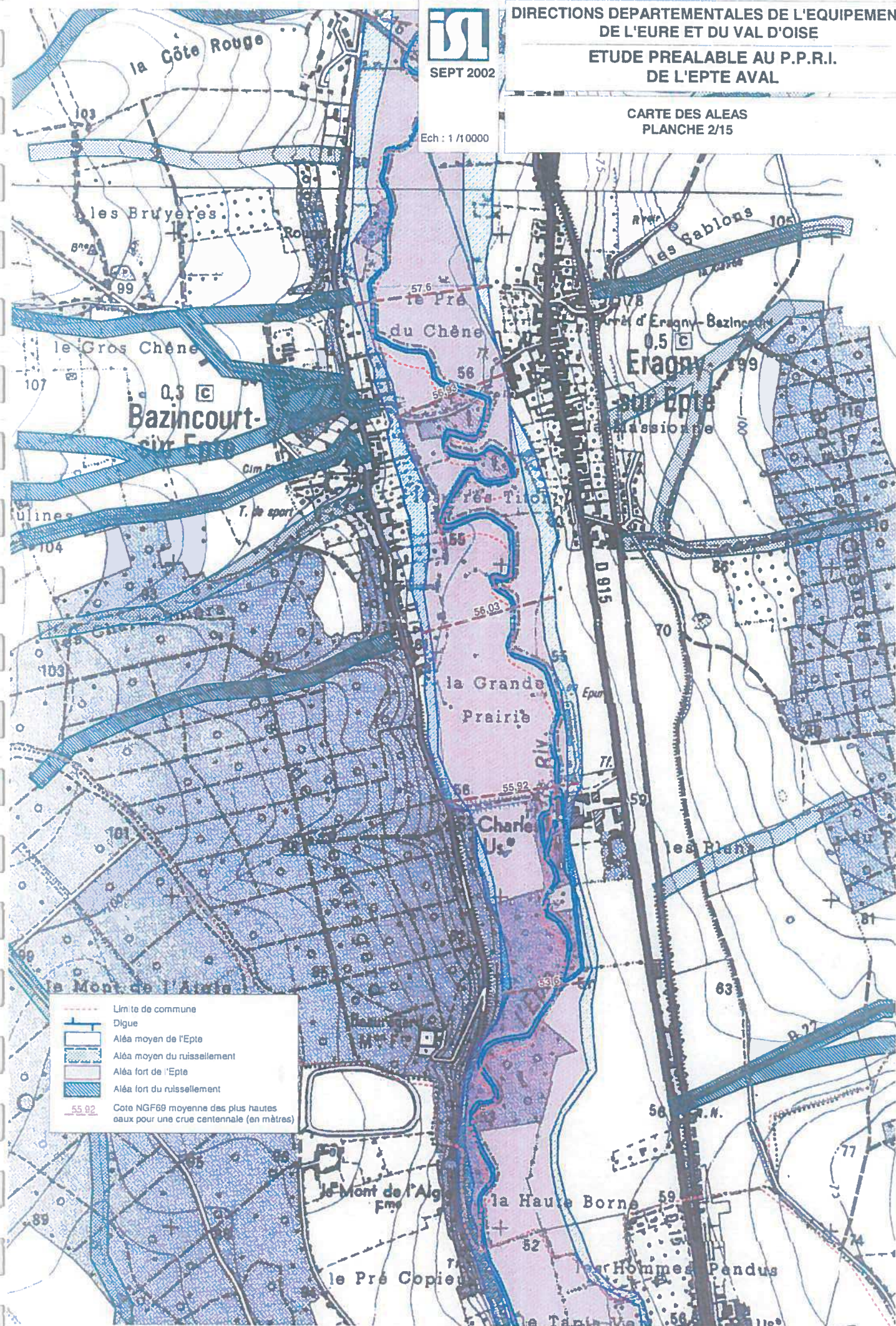
SEPT 2002

DIRECTIONS DÉPARTEMENTALES DE L'ÉQUIPEMENT
DE L'EURE ET DU VAL D'OISE

ÉTUDE PRÉALABLE AU P.P.R.I.
DE L'EPTÉ AVAL

CARTE DES ALEAS
PLANCHE 2/15

Ech : 1 / 10000



Commune de ÉRAGNY SUR EPTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 DEC. 2013

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION	4
1.1 LES DONNÉES DE BASE.....	5
1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	5
1.2.1 <i>Nature de la modification</i>	5
1.2.2 <i>Hypothèses d'aménagement</i>	5
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU	11
2.1 RAPPEL.....	12
2.2 LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	13
2.2.1 <i>Zone UA</i>	13
2.2.2 <i>Zone UD</i>	14
2.2.3 <i>Zone A</i>	15
2.2.4 <i>Zone N</i>	17
2.3 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES	18
3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ	19
3.1 PREAMBULE.....	20
3.2 LES IMPLICATIONS	20
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	21
3.3.1 <i>L'ACTION FONCIÈRE</i>	21
3.3.2 <i>LA GESTION DE L'ESPACE</i>	21
3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT :	
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	22
3.4.1 <i>La commune et le paysage</i>	22
3.4.2 <i>La commune et les milieux naturels</i>	22
3.4.3 <i>Le cadre bâti</i>	24

INTRODUCTION

Par délibération en date du 08 décembre 2006, le conseil municipal de la commune d'Eragny-sur-Epte a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme.

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

Concernant la modification du PLU, les possibilités d'y recourir sont réduites.

Un PLU peut être modifié à condition que la modification n'ait pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 Eragny-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 extrait du règlement écrit modifié,
- un plan de découpage en zones n°2a du « territoire communal » (échelle 1/ 5 000^e)
- un plan de découpage en zones n°2b du « village » (échelle 1/ 2 000^e).

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 GRANDES ORIENTATIONS

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ

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 et notamment :

- la délimitation des zones objet de la présente modification,
- les prescriptions réglementaires se rapportant à l'utilisation et à l'occupation du sol dans les zones concernées.

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 demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune d'Eragny-sur-Epte.

1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

1.2.1 *Nature de la modification*

Les modifications proposées concernent :

- l'élargissement modéré de la zone A à l'ouest du village, pour rectifier une erreur matérielle et permettre le développement de l'exploitation existante ;
- la modification du règlement de la zone A pour augmenter la hauteur maximale des bâtiments agricoles à proximité d'une activité existante ;
- la modification du règlement des zones UA et UD pour limiter l'implantation en double rideau et imposer la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

1.2.2 *Hypothèses d'aménagement*

A. Élargissement de la zone A à l'ouest du village

Conformément aux objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune souhaite maintenir et promouvoir la vocation agricole du territoire. Aussi, est clairement affichée la volonté de ne pas entraver l'extension et la mise aux normes des exploitations. Il apparaît aujourd'hui que la mise en œuvre du PLU approuvé ne répond pas à ces objectifs, d'où la nécessité d'engager la procédure de modification du PLU.

La ferme du Manoir, se situe en lisière ouest du village, entre l'agglomération et la vallée de l'Epte. Son développement est contraint par le manque d'espace. En effet, le zonage du PLU approuvé laisse peu de marge de manœuvre aux exploitants pour créer de nouveaux bâtiments.

Il apparaît dans un premier temps, que le zonage du PLU fait l'objet d'une erreur matérielle. En effet, le bâtiment d'élevage implanté sur les parcelles n°128 et 129 n'a pas été correctement reporté sur le plan. Par conséquent, la limite de la zone A qui devait être tracée pour inclure le bâtiment, ne l'inclut en réalité qu'en partie. Le reste du bâtiment étant classé en zone Nr, les extensions et modifications ne sont pas autorisées. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

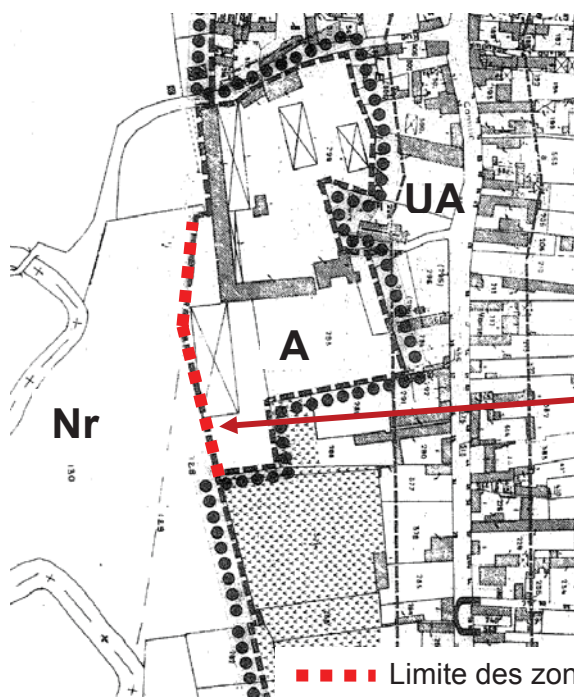


Figure 1 : Situation du terrain au PLU approuvé

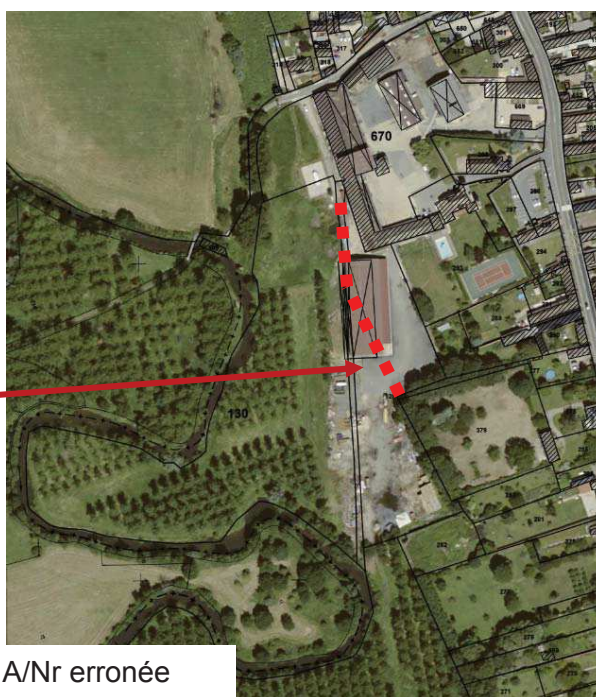


Figure 2 : Positionnement réel du bâtiment existant

Par ailleurs, de manière générale, les possibilités de développement de l'activité agricole sont très restreintes par le manque d'espace libre à proximité du siège d'exploitation. Cependant le restant des parcelles n°128 et 129 pourrait éventuellement accueillir de nouveaux bâtiments.

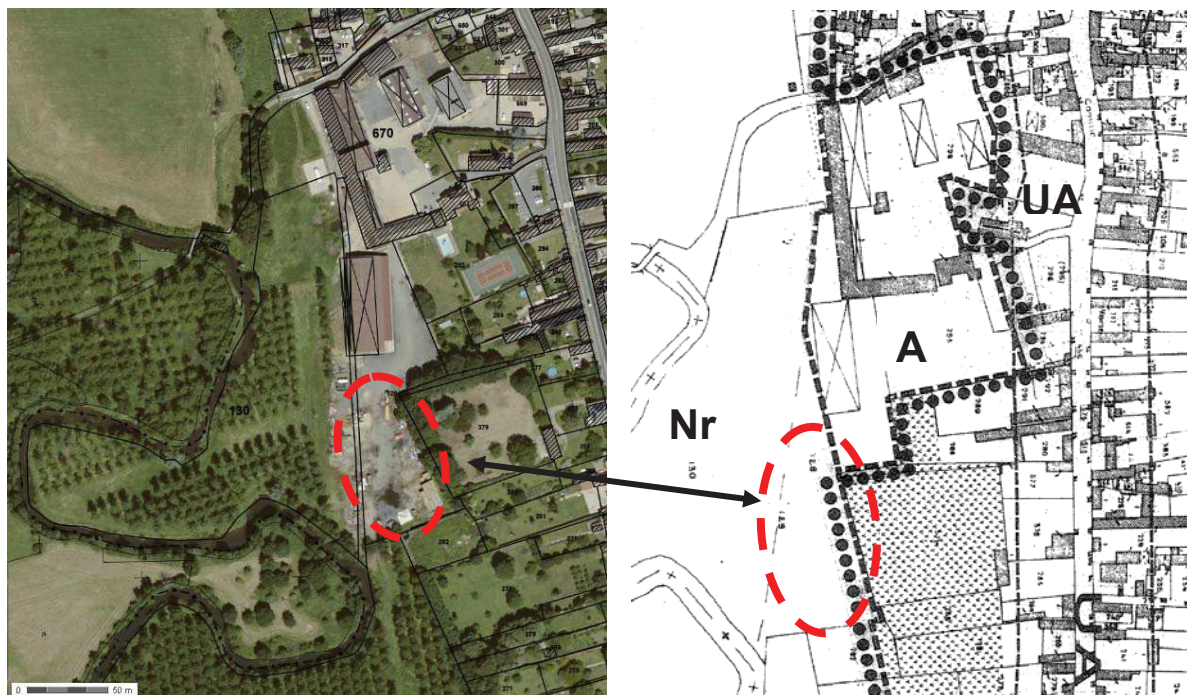


Figure 3 : Parcelles n°128 et 129 représentant un potentiel de développement pour l'exploitation agricole

Au PLU, ces dernières sont classées en zone Nr (secteur naturel soumis à un risque d'inondation). Or ces parcelles ont été remblayées, et ce, bien avant l'approbation du PLU. Aussi, elles ne sont plus soumises au risque d'inondation. Par conséquent, il semble que l'intégration de ces terrains en zone Nr est une erreur.

La commune souhaite donc rectifier la limite entre la zone A et la zone Nr pour tenir compte de la réalité du terrain et permettre le développement de l'activité agricole existante.

B. Modification du règlement de la zone A

Parmi les activités agricoles implantées sur la commune d'Eragny-sur-Epte, la Ferme du Pré, spécialisée dans la production et la transformation d'œufs, fait partie des entreprises de plus de 50 salariés. Les dimensions exceptionnelles de cette activité peuvent générer des besoins parfois inhabituels, notamment en termes de gabarit de bâtiment. A titre d'exemple, le développement de l'entreprise nécessite aujourd'hui la création d'un bâtiment agricole de 34 mètres de haut.



Figure 4 : Localisation de la Ferme du Pré et classement au PLU approuvé

Or, en zone A, la hauteur maximale autorisée par le PLU approuvé est fixée à 15 mètres, ce qui est insuffisant dans le cadre de l'évolution d'une telle activité.

Par conséquent la commune, par la présente modification, souhaite permettre en zone A l'implantation de bâtiments agricoles d'une hauteur maximale de 35 mètres. Néanmoins, cette disposition ne s'appliquera que sur les terrains situés à plus de 250 mètres des limites des zones à vocation d'habitat et à moins de 200 mètres des bâtiments existants sur le site actuel, afin de limiter les nuisances que pourraient subir les riverains d'une part et la dégradation du paysage d'autre part.

Cette modification est elle aussi cohérente avec l'objectif du PADD de maintenir et promouvoir la vocation agricole du territoire.

C. Modification du règlement des zones UA et UD

Profondeur constructible

Dans le PLU approuvé, la commune avait pris des dispositions pour limiter l'implantation en double rideau dans les zones UA et UD. Ce choix est clairement justifié dans le rapport de présentation du PLU, par la volonté de conserver les ambiances urbaines existantes, lesquelles résultent de l'alternance des vides et des pleins. En effet, il y aurait danger à vouloir systématiquement remplir les vides. Or le renchérissement du foncier a conduit à des dérives se traduisant par des divisions parcellaires qui permettent tout juste d'y édifier une habitation. Ces constructions et leurs occupants soulèvent des problèmes avec le voisinage qui nuisent à la qualité du cadre de vie (vue directe, perte d'intimité, servitude de passage, etc.).

En zone UA, les constructions sont généralement implantées à l'alignement, sur une des limites séparatives. Il résulte de ces caractéristiques un ensemble harmonieux, très minéral. Si le bâti édifié le long des voies est très dense, prolongé en partie arrière par des bâtiments à usage utilitaire (garages, abris de jardins, bûchers,...), les cœurs d'îlot sont vastes et occupés majoritairement par des fonds de jardins.

Une profondeur constructible de 35 mètres avait alors été mise en place pour protéger cette urbanisation traditionnelle.

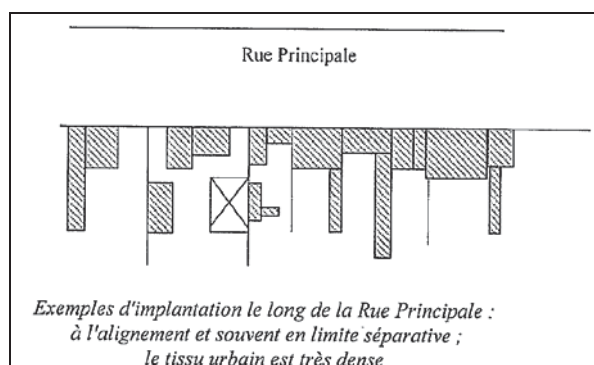


Figure 5 : Implantation en zone UA - Extrait du PLU approuvé

Dans la zone UD, le tissu bâti est de type pavillonnaire. L'impression dégagée par la trame urbaine est celle d'une plus grande diffusion dans l'espace des constructions. Les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement.

Là encore, le PLU approuvé fixait une bande constructible de 30 mètres par rapport à l'alignement pour éviter les constructions d'habitation en deuxième rideau impliquant l'urbanisation des cœurs d'îlot.

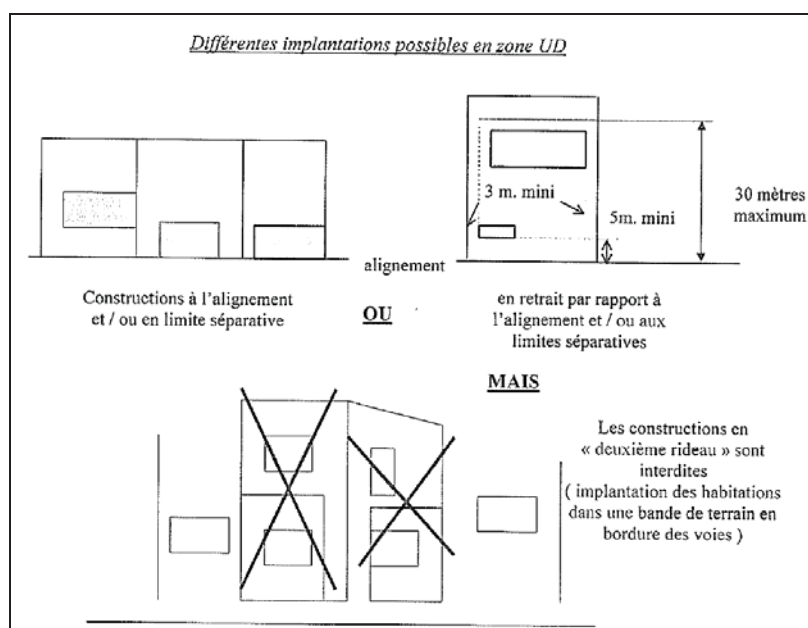


Figure 6 : Implantation en zone UD - Extrait du PLU approuvé

Compte tenu de ce qui a été exposé, la densification de la trame bâtie par un rideau supplémentaire de construction en arrière de celles existantes ne semble pas souhaitable. Or, malgré les dispositions réglementaires du PLU approuvé, il apparaît aujourd'hui que l'édification de constructions en double rideau est toujours possible au sein de la bande constructible. Il semble donc nécessaire de réduire la profondeur constructible à 20 mètres.

Stationnement

Dans les zones UA et UD, le PLU approuvé impose aujourd'hui la réalisation d'une place de stationnement minimum par logement. Compte tenu de la forte proportion de ménages possédant deux voitures ou plus (46,1% des ménages en 2009), et de la hausse enregistrée au cours des dernières années (+ 10% en 10 ans), la commune souhaite imposer la réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement.

Cette disposition permet d'assurer le bon fonctionnement du village du point de vue de la circulation : en permettant aux véhicules des riverains d'être stationnés en dehors des espaces publics, la circulation automobile et piétonne est facilitée au sein du bourg (véhicules stationnés sur la chaussée ou le trottoir évités).

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2009	%	1999	%
Ensemble	228	100,0	224	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	190	83,3	153	68,3
Au moins une voiture	201	88,2	188	83,9
- 1 voiture	96	42,1	107	47,8
- 2 voitures ou plus	105	46,1	81	36,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 7 : Équipement automobile des ménages d'Éragny-sur-Epte

2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

2.1 RAPPEL

Le territoire communal se divise en deux 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, UD, UI et UY.
- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future, ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres soit au titre de la qualité des sites et du paysage ; elles ont pour indicatif : AU, A ou N.

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

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 (9°) du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification concerne :

- l'élargissement modéré de la zone A à l'ouest du village, pour rectifier une erreur matérielle et permettre le développement de l'exploitation existante ;
- la modification du règlement de la zone A pour augmenter la hauteur maximale des bâtiments agricoles à proximité d'une activité existante ;
- la modification du règlement des zones UA et UD pour limiter l'implantation en double rideau et imposer la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement.

2.2 LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le règlement écrit des zones A, UA et UD fait l'objet de modifications. De plus, les périmètres des zones A et N sont modifiés par le biais de la présente modification.

2.2.1 Zone UA

Caractère de la zone

Le caractère de la zone UA est inchangé. Cette zone identifie le cœur ancien du bourg.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La profondeur constructible pour les constructions à usage d'habitation est ramenée à 20 m. Cette nouvelle disposition tient compte des caractéristiques du bâti existant.



Figure 8 : Implantation des constructions en zone UA - Extrait du cadastre (source : www.cadastre.gouv.fr)

En zone UA, les constructions sont situées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis qui encadrent les rues et leur donnent un charme tout particulier.

C'est la rue qui structure l'implantation du bâti et organise les ouvertures principales. Le danger d'une profondeur plus importante réside dans l'apparition de constructions en double rideau dont les façades principales seraient disposées l'une derrière l'autre. Dans ce cas précis, ce n'est plus la rue qui sert de guide mais la maison placée devant. Hormis les problèmes de voisinage que peuvent engendrer deux habitations l'une devant l'autre (et souvent à faible distance) c'est également la perte des repères dans l'espace qui doit être pointée du doigt. La rue ne structure plus le tissu urbain mais est remplacée par des accès privatifs étroits et tout en longueur dont le réseau perturbe l'équilibre de la trame urbaine.

La nouvelle profondeur constructible cherche donc à faire obstacle aux divisions parcellaires qui méconnaissent l'histoire du tissu urbain d'Eragny-sur-Epte.

Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, la règle stipule toujours l'obligation de réaliser une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Néanmoins, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, au lieu d'une.

Cette règle est justifiée par l'augmentation progressive du taux de ménages équipés de deux voitures ou plus.

2.2.2 Zone UD

Caractère de la zone

Le caractère de la zone UD est inchangé. Cette zone identifie les secteurs d'habitat de type pavillonnaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme en zone UA, la profondeur constructible pour les constructions à usage d'habitation est ramenée à 20 m. Ici, le bâti existant est en retrait de la voie, mais se situe rarement au-delà d'une bande de 20 m. Encore une fois, c'est la rue qui structure l'implantation du bâti, d'où la volonté de limiter également l'implantation en double rideau, laquelle vient dénaturer cette organisation.

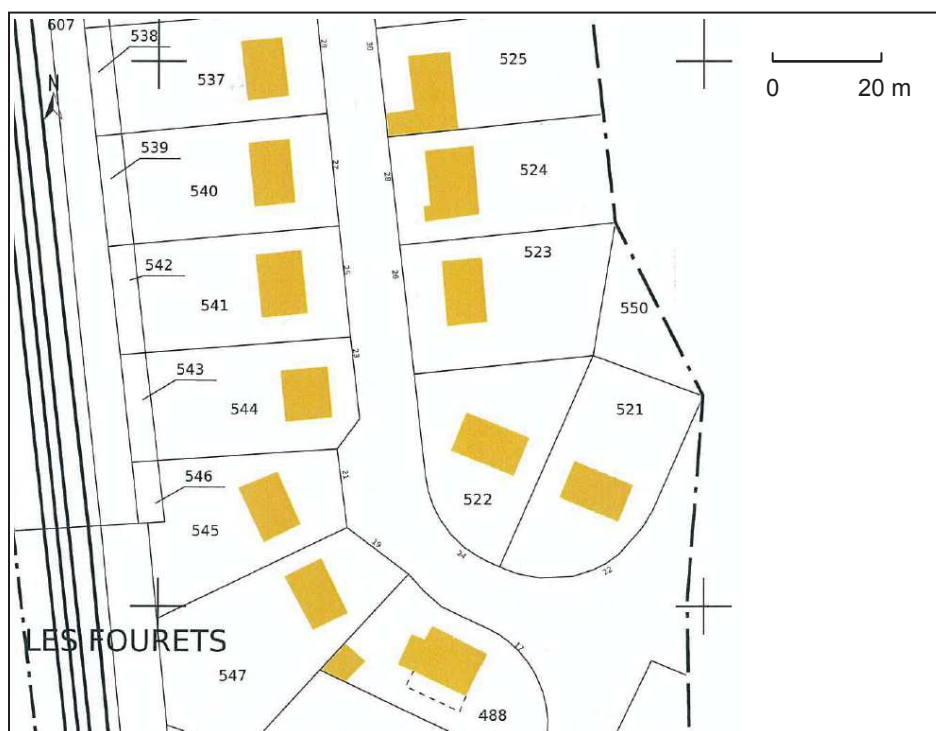


Figure 9 : Implantation des constructions en zone UD - Extrait du cadastre (source : www.cadastre.gouv.fr)

Stationnement

Comme en zone UA et pour les mêmes raisons, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, au lieu d'une.

2.2.3 Zone A

Caractère et périmètre de la zone

Le caractère de la zone A est inchangé. Cette zone identifie les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au niveau du secteur situé en frange ouest du bourg, correspondant au siège d'exploitation de la ferme du Manoir, la limite est ajustée pour inclure le bâtiment existant ainsi que les parcelles n°128 et 129 qui pourraient accueillir de nouveaux bâtiments agricoles dans le cadre du développement de l'activité existante. La nouvelle limite s'appuie sur la limite de la parcelle n°129, étant noté que les parcelles ainsi intégrées en zone A sont remblayées depuis de nombreuses années, et donc ne sont pas concernées par les risques d'inondation. Toutefois, à proximité de la rivière, pour conserver une marge de recul par rapport à celle-ci, la limite est placée à environ 25 m de la berge.

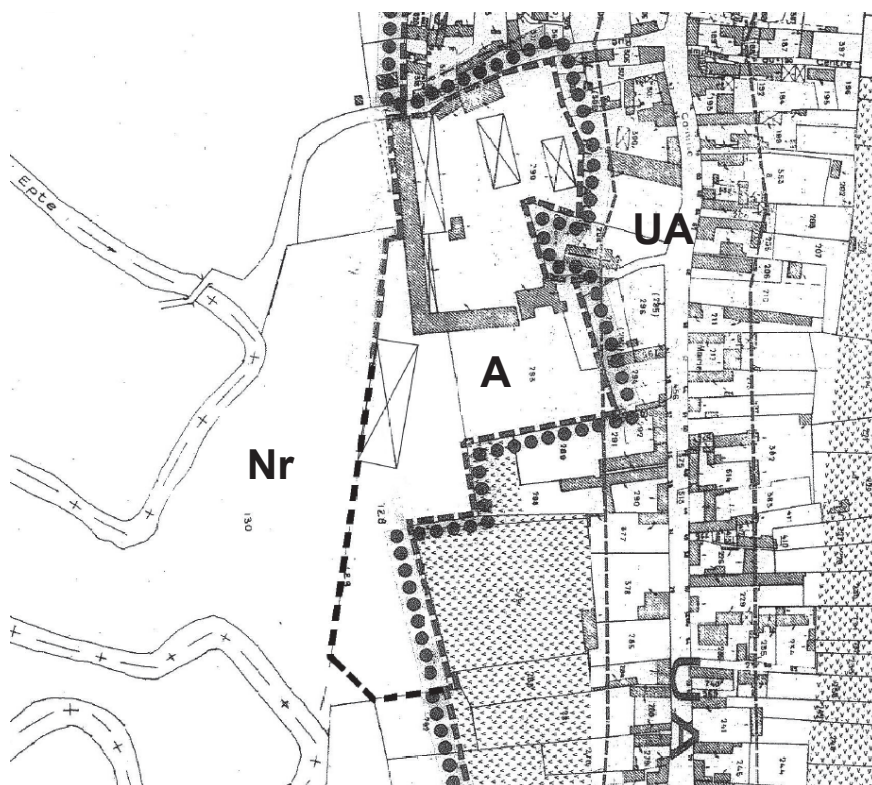


Figure 10 : Modification de la limite A/Nr

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est précisé que la disposition réglementaire qui interdit l'implantation de constructions à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau reste applicable.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation reste limitée à 10 mètres au faîtage. Pour les autres types de construction, il est précisé qu'à moins de 200 mètres des bâtiments de la Ferme du Pré identifiés au plan 2A et au-delà d'une distance de 250 mètres à compter des limites des zones à vocation d'habitat (UA, UD et 1AUh), la hauteur peut être portée jusqu'à 35 mètres. Dans le reste de la zone agricole, la hauteur reste limitée à 15 mètres.

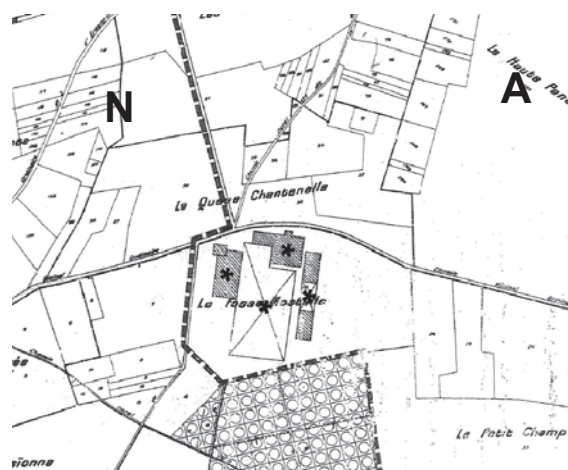


Figure 11 : Bâtiments à proximité desquels, en zone A, la hauteur des constructions peut être portée à 35 m

2.2.4 Zone N

Caractère et périmètre de la zone

Le périmètre de la zone N est réduit en frange ouest du bourg.

Le terrain exclu de la zone N était classé dans le secteur Nr, reconnu pour être soumis à des risques d'inondation.

Il apparaît que ce terrain est depuis longtemps remblayé, et qu'il n'est donc plus concerné par ce risque, même lors de crues importantes. De plus, le terrain est occupé en partie par un bâtiment agricole, et en partie par du stockage de paille, lié à l'activité existante. Aussi, le classement initial du terrain en zone Nr peut s'apparenter à une erreur.

Il est par ailleurs précisé que le territoire communal n'est pas couvert par un PPRI. L'atlas des zones inondables de l'Epte n'ayant pas de valeur juridique, les élus, qui disposent d'une bonne connaissance du terrain, peuvent légitimement autoriser les constructions dans ce secteur.



Figure 12 : Terrain occupé par un bâtiment agricole et du stockage de paille



Figure 13 : Terrain remblayé, n'étant plus soumis au risque d'inondation

Par conséquent, les modifications du périmètre de la zone N ne modifient ni le caractère, ni la vocation de la zone N, laquelle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

2.3 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	VARIATIONS
TOTAL U	51 ha 30	51 ha 30	0
TOTAL AU	23 ha 45	23 ha 45	0
TOTAL A	326 ha 60	327 ha 09	+ 0 ha 46
TOTAL N	353 ha 85	353 ha 36	- 0 ha 46
TOTAL	853 ha 00	853 ha 00	0
EBC	97 ha 80	97 ha 80	0

La présente modification induit une évolution des superficies des zones A et N à hauteur de 4 600 m².

L'élargissement de la zone A permettra la mise aux normes et le développement des activités agricoles présentes sur le territoire communal, objectif phare du PADD.

La réduction de la zone N ne remet pas en cause sa vocation puisqu'elle reste garante de la protection des paysages et des espaces soumis à des risques naturels. La modification est donc conforme au PADD du PLU approuvé en 2006 qui définit les grandes orientations d'aménagement sur le territoire d'Eragny-sur-Epte.

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 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, et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal.

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 PRESERVATION 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.

Il convient de rappeler que les principales modifications apportées au PLU répondent à la volonté de maintenir les activités agricoles installées sur le territoire, lesquelles contribuent, par l'exploitation des terres, au maintien des paysages. Cette politique est donc garante de la préservation des paysages.

Les modifications apportées au plan de découpage en zones concernent un terrain situé en frange ouest du bourg, déjà occupé par un bâtiment agricole. Par ailleurs, il se trouve dans la vallée de l'Epte, dissimulé entre les peupleraies et les fonds de parcelle arborés du village. Par conséquent, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sera sans effet sur le paysage naturel.

La modification apportée au règlement de la zone agricole porte la hauteur maximale des constructions à 35 mètres dans un rayon de 200 m autour du site de la Ferme du Pré. Cette hauteur n'est pas anormale dans la mesure où cette zone peut accueillir, si besoin est, des silos agricoles. Cette disposition, nécessaire pour permettre le développement des activités existantes, aura un impact limité sur le paysage, puisqu'elle ne concerne que les abords d'une activité existante invisible depuis le village et la RD 915. De plus, le PLU précise que, pour assurer une meilleure intégration paysagère, les bâtiments isolés doivent être réalisés en matériaux de couleur foncée, et exclut l'emploi de la tôle. Enfin, il est souligné que le dépassement de la hauteur ne concerne que la zone agricole, ce qui réduit son impact à l'échelle du territoire, les espaces les plus sensibles du point de vue paysager étant classés en zone naturelle.

Les modifications apportées au règlement des zones UA et UD permettent de conforter les ambiances urbaines existantes et protègent les cœurs d'îlot.

3.4.2 *La commune et les milieux naturels*

A. Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par les modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact sur les milieux naturels, les terrains concernés étant situés dans ou à proximité immédiate du bourg ou de l'exploitation agricole existante.

B. La préservation de la ressource en eau

La modification n'a pas d'effet particulier sur la consommation en eau. Les secteurs qui font l'objet de la modification se trouvent en dehors des périmètres de protection du point de captage d'eau potable. Les exigences en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont inchangées, et assurent la préservation de la ressource en eau.

C. La gestion économe de l'espace

La mise en œuvre du PLU modifié n'engendre pas de consommation d'espace. Elle permet uniquement l'implantation de bâtiments agricoles pour pérenniser les activités existantes.

D. La protection de la biodiversité

Sur le plan écologique, le territoire n'est concerné par aucun périmètre de reconnaissance environnementale. Il est par ailleurs noté que la modification n'est pas de nature à induire des effets notables sur la biodiversité et n'affecte que des secteurs restreints du territoire.

E. Les risques

La commune est concernée par les risques d'inondation lors des crues de l'Epte. Pour autant, le territoire n'est pas couvert par un PPRI. Un terrain initialement classé en zone de risque au PLU est reclassé en zone agricole. Ce classement n'augmente pas les risques car le terrain remblayé n'est plus inondable. Par mesure de précaution, une distance d'environ 25 mètres a été respectée entre la zone A et la rive de l'Epte. Les autres modifications apportées au PLU ne sont pas concernées par les risques.

Considérant par conséquent que la modification 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, les modifications apportées au règlement des zones urbaines permettent de conforter les ambiances urbaines existantes en évitant le double rideau. Ainsi, le PLU est garant du respect de l'architecture traditionnelle en zone UA et de l'ambiance pavillonnaire en zone UD. Par ailleurs, les dispositions du PLU modifié qui concernent les zones A et N n'ont pas d'impact significatif. Il est noté que la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres dans un périmètre de 250 mètres autour des zones à vocation d'habitat (UA, UD et 1AUh), afin de limiter les nuisances que pourraient engendrer des bâtiments de grand gabarit pour les riverains.

Ainsi, il apparaît que la modification n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2006, et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.